

## QUYẾT ĐỊNH

### **Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch Phân khu đô thị Sóc Sơn Khu 1, tỷ lệ 1/2000**

Địa điểm: Thuộc địa giới hành chính các xã Phù Linh, Tiên Dược, Mai Đình 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 phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về 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; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ xây dựng về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù; số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

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

Căn cứ Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 29/6/2015;

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

Căn cứ Quyết định số 155/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao UBND huyện Sóc Sơn là đơn vị tổ chức lập các đồ án quy hoạch phân khu đô thị, tỷ lệ 1/2000 trong khu vực đô thị vệ tinh Sóc Sơn;



Căn cứ Thông báo số 718-TB/TU ngày 08/4/2022 của Thành uỷ Hà Nội về Kết luận của Ban Thường vụ Thành uỷ thống nhất chủ trương 05 Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn (khu 1,2,4,5,6), tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định, văn bản pháp lý khác có liên quan;

Xét đề nghị của UBND huyện Sóc Sơn tại Tờ trình số 112/TTr-UBND ngày 14/7/2022 và Báo cáo thẩm định số 3130/BC-QHKT ngày 19/7/2022 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch Phân khu đô thị Sóc Sơn Khu 1, tỷ lệ 1/2000<sup>(1)</sup> với các nội dung chủ yếu sau:

### 1. Tên đồ án:

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

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

a) Vị trí: Thuộc địa giới hành chính các xã Phù Linh, Tiên Dược, Mai Đình và thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- 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).

c) Quy mô nghiên cứu quy hoạch :

- Quy mô diện tích đất lập quy hoạch khoảng: 625,15 ha.
- Dự báo quy mô dân số đến năm 2030 khoảng 49.560 người.

(Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích đất, dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch phân khu, phù hợp với đồ án Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn thành phố Hà Nội, tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt)

### 3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đến năm 2030 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt; có xem xét lồng ghép phù hợp các định hướng mới của đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa khu vực Sóc Sơn, hình thành khu 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.

(1) Trên cơ sở kế thừa kết quả nghiên cứu lập quy hoạch phân khu do Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội thực hiện năm 2015 và Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 1, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2622/QĐ-UBND ngày 26/5/2016



- Xác định khung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; khớp nối, điều chỉnh các đồ án, dự án trong khu vực, phù hợp và đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

- Là cơ sở để triển khai tổ chức nghiên cứu, lập đồ án quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch kiến trúc, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

#### **4. Tính chất và chức năng khu vực:**

Theo Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn, 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) được 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 chính trị (trước mắt duy trì trung tâm hành chính hiện có, về lâu dài khi hình thành Đô thị vệ tinh sẽ xem xét việc xây dựng Trung tâm hành chính cấp đô thị vệ tinh), 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 chỉnh 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.

#### **5. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản của đồ án được xác định theo Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 1, tỷ lệ 1/2000 do UBND huyện Sóc Sơn lập; được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận, sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, phù hợp với từng khu vực cụ thể, định hướng Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn (có rà soát, cập nhật định hướng Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050), quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành liên quan.

#### **6. Các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản của quy hoạch:**

##### **a) Các nguyên tắc phát triển đô thị cơ bản:**

Trên cơ sở định hướng của đồ án Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn được duyệt, các yêu cầu và nguyên tắc phát triển đô thị trong Phân khu đô thị Sóc Sơn khu 1 xác định như sau:

- Phát triển không gian các khu chức năng, trung tâm khu ở theo nguyên tắc:
  - + Phát triển các khu ở mới đồng thời bảo tồn các khu vực làng xóm truyền thống, các công trình di tích lịch sử văn hóa, công trình tôn giáo tín ngưỡng
  - + Bổ sung các dịch vụ công cộng đô thị; ưu tiên phát triển hạng mục hạ tầng xã hội cho khu vực.
  - + Tạo lập không gian xanh trong khu đô thị, khu công viên cây xanh TĐTT kết hợp du lịch sinh thái kết nối với hệ thống cây xanh, hành lang xanh thành phố.
  - + Kết nối hạ tầng kỹ thuật, đầu mối giao thông quốc gia và thành phố





+ Nghiêm cấm xây dựng lấn chiếm không gian, lấn chiếm hành lang xanh, phá vỡ cảnh quan, các điểm di tích lịch sử văn hóa.

- Nguyên tắc định hướng tổ chức không gian đô thị:

+ Tạo trục không gian theo hướng Tây Bắc - Đông Nam, hình thành khu trung tâm Hành chính đô thị gắn với không gian cây xanh quảng trường, các không gian văn hóa, các khu tổ hợp thương mại và dịch vụ tại khu vực xã Tiên Dược;

+ Tận dụng cảnh quan thiên nhiên hiện có, liên kết mở rộng không gian cây xanh mặt nước;

+ Phát triển các khu ở mới chủ yếu tập trung về phía Đông đường quốc lộ 3, bảo tồn những khu vực dân cư làng xóm đô thị hóa hài hòa với cảnh quan khu vực, tăng cường mối liên kết giữa khu vực làng xóm và các khu vực mới bằng cách tăng cường kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh cảnh quan.... hợp lý và hài hòa để khu vực làng xóm không bị tách biệt và cô lập với các khu mới.

- Về không gian mở điểm nhấn:

+ Tổ chức không gian mở kết nối với khu vực sinh thái nằm phía Tây Bắc của phân khu (khu vực hồ Đồng Quan); bảo tồn, khai thác phát huy cảnh quan tự nhiên và môi trường sinh thái liên kết hệ thống cây xanh mặt nước trên toàn khu vực đảm bảo về cảnh quan hấp dẫn cũng như nhu cầu về thoát nước mặt.

+ Các điểm nhấn kiến trúc được xác định tại vị trí trung tâm hành chính, thương mại dịch vụ, y tế trên trục quốc lộ 3, tỉnh lộ 131; các điểm kết của trục không gian theo hướng Tây Bắc - Đông Nam.

- Các trục giao thông chính: trong phạm vi khu 1 gồm đường Quốc lộ 3, đường tỉnh lộ 131 và đường liên khu vực của thành phố nối khu công nghiệp Nội Bài với cụm đô thị Đại học, cao đẳng tập trung (phân khu 3) ở phía Đông.

- Yêu cầu kết nối về không gian, kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực đô thị liền kề:

+ Gắn kết hài hòa không gian đô thị khu vực nghiên cứu với các phân khu đô thị lân cận, kết nối với khu vực văn hóa lịch sử và nghỉ dưỡng sinh thái.

+ Kết nối với hệ thống hạ tầng trong khu vực, các tuyến cao tốc và sân bay.

b) Các yêu cầu về nội dung chính của đồ án quy hoạch phân khu:

- Phân tích đánh giá nhận dạng đặc điểm tự nhiên, thực trạng đất xây dựng theo phương pháp SWOT (thuận lợi, khó khăn, cơ hội, thách thức), trên cơ sở số liệu thông kê tổng hợp và các số liệu thu thập về: dân cư; sử dụng đất (xác định bởi đường khu vực); hạ tầng xã hội; kiến trúc cảnh quan; hạ tầng kỹ thuật; khoanh vùng các khu vực di tích, di sản văn hóa, đất an ninh quốc phòng; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch và các đồ án, dự án xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được phê duyệt trong khu vực nghiên cứu; cập nhật kế thừa có chọn lọc (trên cơ sở đánh giá mức độ phù hợp với Quy hoạch chung được duyệt, kết quả nghiên cứu tại các đồ án đã triển khai và định hướng nghiên cứu của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050). Phối hợp với chính quyền địa phương để rà soát, đánh giá, cập nhật, bổ sung các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các công trình thiết chế văn hóa của địa phương, đảm bảo phù



hợp với định hướng của Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn được duyệt, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật có liên quan.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đặc trưng riêng của từng phân khu đô thị: Xác định quy mô dân số, diện tích đất, mật độ xây dựng (tối đa, tối thiểu) và tầng cao công trình (tối đa, tối thiểu) đối với từng ô phố (xác định bởi đường phân khu vực).

- Xác định các nguyên tắc phân bổ, giải pháp, ranh giới quy hoạch đối với từng khu chức năng trên cơ sở định hướng quy hoạch chung và điều kiện tự nhiên, hiện trạng làm cơ sở đề xuất lập quy hoạch các khu chức năng trong khu vực đô thị.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với khu vực phát triển đô thị mới, làng xóm đô thị hóa, các khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn để đảm bảo nét đặc trưng riêng, bản sắc kiến trúc của khu vực theo định hướng của đồ án Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn.

- Thiết kế đô thị: Các công trình cần được thiết kế theo hướng hiện đại, áp dụng các công nghệ mới trong thiết kế công trình, tiết kiệm năng lượng... xác định hoặc quy định về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình đối với các trục đường, tuyến phố đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. Nội dung và hồ sơ thiết kế đô thị tuân thủ quy định của Luật Quy hoạch đô thị, các Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng về nội dung Thiết kế đô thị.

- Quy hoạch không gian ngầm: Đề xuất vị trí, xác định chỉ giới xây dựng các khu vực xây dựng ngầm, các công trình công cộng ngầm (nếu có).

- Xác định nguyên tắc phân bổ quỹ đất, quỹ nhà dành cho phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại các Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, 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.

- Trong quá trình lập các đồ án quy hoạch, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan để rà soát, khớp nối đồng bộ các quy hoạch ngành, lĩnh vực có liên quan (như: làm việc với Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội về những nội dung cụ thể liên quan đến đất quốc phòng, khu vực phòng thủ trong khu vực lập quy hoạch, đảm bảo kết hợp chặt chẽ giữa phát triển kinh tế - xã hội với quốc phòng an ninh; phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn liên quan đến việc quản lý thủy lợi, tưới tiêu, rà soát sử dụng quy hoạch đất rừng không chồng lấn với quy hoạch đô thị; phối hợp với Sở Văn hóa và Thể thao, Sở Du lịch liên quan đến các khu vực di tích, tôn giáo, tín ngưỡng, các công trình thiết chế văn hóa, công cộng đô thị, công viên cây xanh vui chơi giải trí và TDTT; phối hợp với Sở Công thương về quy hoạch phát triển công nghiệp, thương mại, dịch vụ bán buôn bán lẻ, logistic, quy hoạch cấp điện; phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư về các dự án đầu tư, các nội dung liên quan về quy hoạch Thành phố thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đang triển khai; phối hợp với Sở Giao thông và vận tải về quy hoạch mạng lưới bến, bãi đỗ xe, hạ tầng giao thông đô thị; phối hợp với các Sở Y tế, Giáo dục về quy hoạch mạng lưới các cơ sở y tế, tổ hợp y tế, chăm sóc sức khỏe, đào tạo, trường liên cấp...) để thống nhất, đồng bộ trong quy hoạch phân khu theo quy định.



- Xác định nguyên tắc, yêu cầu và tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, gồm:

+ Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông đến cấp đường phân khu vực, mặt cắt ngang đường, chỉ giới đường đỏ và quy định chỉ giới xây dựng. Cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch chuyên ngành về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, mặt đất và ngầm); vị trí các điểm trung chuyển hành khách công cộng, các điểm dừng đỗ xe buýt (nghiên cứu bố trí một số điểm trung chuyển dành cho xe buýt công cộng, taxi nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc kết nối các phương thức vận tải hành khách) đảm bảo các yếu tố kỹ thuật theo quy hoạch và quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam; xác định hướng tuyến và vị trí các ga đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị, tàu điện ngầm (nếu có).

+ Cao độ nền và thoát nước mặt: Đánh giá về địa hình, địa chất; lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung; các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật, thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế) và tính toán khối lượng đào, đắp; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước, hệ thống đường cống thoát nước mặt, vị trí các công trình xử lý nước mưa (nếu có); Xác định hệ thống thoát nước và hồ điều hòa trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch.

+ Cấp nước: Xác định nhu cầu dùng nước cho từng ô phố và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô, mạng lưới đường ống cấp nước, cấp nước chữa cháy và các thông số kỹ thuật.

+ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải và chất thải rắn cho từng ô phố, mạng lưới thoát nước; phương thức lưu chứa, thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý; Vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn, các điểm tập kết rác thải, nhà tang lễ; Xác định các yêu cầu và nguyên tắc kiểm soát các khu vực nghĩa trang hiện có, xây dựng lộ trình và kế hoạch di dời về các khu vực nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

+ Cấp điện và cung cấp năng lượng: Xác định nhu cầu sử dụng cho từng ô phố và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, các trạm hạ thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; Xác định vị trí các trạm nạp điện; Xác định quy mô, địa điểm các cửa hàng xăng dầu.

+ Thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu thông tin liên lạc từng ô phố, tổng nhu cầu và mạng lưới.

- Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án, đồ án quy hoạch; tích hợp quy định quản lý theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với định hướng Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn đã được UBND Thành phố phê duyệt.

- Phân đợt xây dựng, xác định chương trình ưu tiên đầu tư, dự án chiến lược.

- Đánh giá tác động môi trường: đánh giá hiện trạng môi trường, điều kiện địa hình, tự nhiên, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn...; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên; phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường. Đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch; đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị. Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

c) Các yêu cầu về nội dung dự thảo quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu:



- Quy định chung: Xác định đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện; ranh giới, quy mô diện tích, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch; Quy định chung về hạ tầng xã hội (các đơn vị ở; nhóm nhà ở; trung tâm hành chính, công cộng; y tế, giáo dục đào tạo; văn hóa - TDTT; thương mại, dịch vụ...); Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị.

- Quy định cụ thể: Xác định ranh giới, quy mô diện tích, quy định về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố (đến đường cấp khu vực), từng khu chức năng; quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có); Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, công viên cây xanh. Quy định để kiểm soát các khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

### **7. Nội dung và thành phần hồ sơ:**

Thực hiện theo các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về 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; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc (hợp nhất tại Văn bản hợp nhất của Nghị định của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị số 06/VBHN-BXD, ngày 22/11/2019 của Bộ xây dựng); Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ xây dựng về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 và số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Nhiệm vụ Quy hoạch Phân khu đô thị Sóc Sơn Khu 1, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định này.

### **8. Thời gian lập quy hoạch phân khu:**

Không quá 09 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch phân khu được duyệt và phù hợp với yêu cầu kế hoạch, tiến độ của UBND Thành phố.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Sóc Sơn.
- Cơ quan thẩm định, trình duyệt: Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Các sở, ngành trực thuộc UBND Thành phố và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm phối hợp cung cấp thông tin, tài liệu, số liệu cho UBND huyện Sóc Sơn phục vụ công tác nghiên cứu lập đồ án quy hoạch phân khu đô thị đảm bảo đồng bộ với các quy hoạch ngành, chuyên ngành, lĩnh vực liên quan.

UBND huyện Sóc Sơn chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước về tổ chức lập, trình thẩm định phê duyệt quy hoạch: Phối hợp chặt chẽ với các Sở, Ngành và các cơ quan, đơn vị liên quan để xác định các dự án đầu



tư trong khu vực nghiên cứu, loại bỏ khối lượng và kinh phí trùng lặp; tổ chức lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung đề án quy hoạch phân khu.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký; thay thế Quyết định số 2622/QĐ-UBND ngày 26/5/2016 của UBND Thành phố. Những quy định trước đây trái với Quyết định này đều bị bãi bỏ.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công thương, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Thông tin và Truyền thông; Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn Chủ tịch UBND các xã có liên quan; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Thủ trưởng các Sở, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Đ/c Bí thư Thành ủy (để b/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các đ/c PCT UBND TP;
- VPUBTP: các PCVP, các phòng:  
TH, ĐT, KTN, KTTH, KGVX;
- Lưu: VT, ĐT<sub>Trà</sub>.

10

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



**Dương Đức Tuấn**