

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 6, tỷ lệ 1/2000**

Địa điểm: thuộc địa giới hành chính các xã: Đông Xuân, Mai Đình, Phù Lỗ,  
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 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;*

*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 về quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch đô thị và 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 700/QĐ-TTg ngày 16/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;*

*Căn cứ Quyết định số 519/QĐ-TTg ngày 31/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ 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 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 1/10000;*

*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 đồ 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 2744/QĐ-UBND ngày 05/8/2022 của UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 6, tỷ lệ 1/2000;*

*Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội: thẩm quyền phê duyệt Quy hoạch phân khu thuộc UBND Thành phố;*

*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 159/TTr-UBND ngày 18/7/2024 và Báo cáo thẩm định số /BC-QHKT-BSH-HTKT ngày của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 6, 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 6, tỷ lệ 1/2000.

Địa điểm: tại các xã: Đông Xuân, Mai Đình và Phù Lỗ, 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 Đông Xuân, Mai Đình và Phù Lỗ, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội; phạm vi, ranh giới nghiên cứu được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp nút giao thông đường Quốc lộ 18 hiện có với đường Quốc lộ 18 mới (quy hoạch).

- Phía Bắc giáp hướng tuyến đường Quốc lộ 18 mới (quy hoạch) - giáp các Phân khu 2 và 3.

- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 18 hiện có.

- Phía Tây giáp đường quy hoạch liên khu vực (từ sân bay quốc tế Nội Bài đi hồ Đồng Quan) và khu vực phụ cận sân bay.

b. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

- Diện tích nghiên cứu: khoảng 533,25 ha.

- Dân số dự kiến đến năm 2030: khoảng 16.330 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 đã được UBND Thành phố phê duyệt, định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đang trình cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và Nhiệm vụ quy hoạch phân khu Sóc Sơn khu 6 được duyệt, Phân khu đô thị Sóc Sơn khu 6 có tính chất là khu vực xây dựng đô thị, gồm các chức năng chính là: Công nghiệp (cụm công nghiệp vừa và nhỏ); Công cộng, hỗn hợp phục vụ khu đô thị đại học và dịch vụ phụ trợ Cảng Hàng không quốc tế Nội Bài; Khu vực công viên cây xanh sinh thái; Làng xóm đô thị hóa.

4. Mục tiêu, nhiệm vụ 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 định hướng 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 với chức năng chủ đạo là các khu công viên, cây xanh sinh thái quy mô lớn kết hợp cải tạo, chỉnh trang khu vực làng xóm hiện có, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho khu vực.

- Hoàn thiện cụm công nghiệp vừa và nhỏ với mô hình công nghiệp sạch, đảm bảo các điều kiện về bảo vệ cảnh quan, môi trường.

- 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.

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đô thị tại khu vực.

- 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:

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

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cơ bản của đồ án phù hợp với định hướng Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000 được duyệt, Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành (các chỉ tiêu đạt được: Đất Công cộng đơn vị ở (y tế, văn hóa, thể dục thể thao, dịch vụ) 4,72 m<sup>2</sup>/người; Đất trường THPT: 1,52 m<sup>2</sup>/người; Đất trường THCS: 2,46 m<sup>2</sup>/người; Đất trường tiểu học: 1,94 m<sup>2</sup>/người; Đất trường mầm non: 2,23 m<sup>2</sup>/người; Đất cây xanh đơn vị ở: 3,49 m<sup>2</sup>/người; Đất nhóm nhà ở xây dựng mới bình quân: 18,46 m<sup>2</sup>/người; Đất làng xóm đô thị hóa bình quân: 66,1 m<sup>2</sup>/người.

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, thoát nước thải và vệ sinh môi trường) tuân thủ theo quy định tại Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và phù hợp với định hướng Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn được duyệt.

##### 5.2. 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.

- 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 công trình văn hóa, giáo dục, y tế được bố trí tại các vị trí thuận lợi, phù hợp về bán kính phục vụ.

- Cập nhật định hướng quy hoạch cấp trên có tác động vào khu vực nghiên cứu (khu vực bị ảnh hưởng của tuyến đường sắt đô thị số 2 đi qua Cụm công nghiệp...).

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

+ Kế thừa hệ thống giao thông, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của các đô án, dự án có liên quan đã được 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 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 cổ, 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 nhà ở xây dựng mới và làng xóm đô thị hóa (bao gồm một số chức năng chính: Nhà ở; vườn hoa, sân chơi, tập luyện TDTT; đường nội bộ; bãi đỗ xe; công trình công cộng, nhà văn hóa, 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. Trong nhóm ở bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính khoảng 300m.

- Đối với các đô 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, tiếp tục thực hiện theo các pháp lý về quy hoạch, đất đai, đầu tư đã được phê duyệt.

+ 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 cho phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu này.

+ Loại 3: Các đô 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 định pháp luật 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.

+ 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 phải báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định).

- Giải pháp phân bố dân cư: Tổng diện tích trong phạm vi lập Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 6 khoảng 533,25 ha; dân số 16.330 người gồm 04 ô quy hoạch và đường giao thông cấp đô thị để kiểm soát phát triển, cụ thể:

+ Khu vực A (433,02 ha): gồm 03 ô quy hoạch có ký hiệu VI.1, VI.2, VI.3 gồm các khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang, Cụm công nghiệp vừa và nhỏ Sóc Sơn (hướng tới chuyển đổi sang mô hình công nghiệp dịch vụ hỗ trợ).

+ Khu vực B (100,23 ha): gồm ô quy hoạch có ký hiệu VI.4 có chức năng chính là dịch vụ công cộng đầu mối tập trung (Trung tâm thương mại, trung tâm buôn bán, mua sắm, outlet...).

### Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đô thị

Hạng mục		Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 6		
A	Dân số (người)	16.330		
B	Đất đai	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu ( $m^2/người$ )	Ghi chú
	<b>Tổng diện tích</b>	<b>533,25</b>		
1	Đất nhóm nhà ở	84,18	51,5	Bao gồm đất ở, đất HTXH, HTKT, công trình công cộng phục vụ đời sống dân cư, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, đường giao thông cấp nội bộ...
	<i>Đất nhóm nhà ở xây dựng mới</i>	<i>9,21</i>	<i>18,46</i>	Bố trí nhà ở xã hội
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện có, làng xóm đô thị hóa</i>	<i>74,97</i>	<i>66,10</i>	
2	Đất y tế (cấp đơn vị ở)	0,73	0,45	Gồm: Trung tâm y tế, nhà hộ sinh, phòng khám, trạm y tế, trạm vệ sinh phòng dịch...
3	Đất văn hóa (cấp đơn vị ở)	4,53	2,77	Gồm: Nhà văn hóa, câu lạc bộ, điểm sinh hoạt cộng đồng, thư viện...
4	Đất thể dục thể thao (cấp đơn vị ở)	4,38	2,68	Gồm: Sân thể thao, khu tập luyện thể thao ngoài trời, trong nhà...
5	Đất giáo dục	13,31	8,15	
	<i>Đất Trường THPT</i>	<i>2,48</i>	<i>1,52</i>	
	<i>Đất Trường THCS</i>	<i>4,02</i>	<i>2,46</i>	
	<i>Đất Trường tiểu học</i>	<i>3,17</i>	<i>1,94</i>	
	<i>Đất Trường mầm non</i>	<i>3,64</i>	<i>2,23</i>	
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	166,59	102,01	

	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp tỉnh</i>	149,20	91,37	<i>Bao gồm: Công viên, vườn hoa cây xanh, mặt nước, hồ điều hòa, quảng trường, đường dạo và các công trình dịch vụ phụ trợ quy mô nhỏ: dịch vụ, kios, sách báo, giải khát...</i>
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp huyện</i>	11,69	7,16	
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở</i>	5,70	3,49	
7	<i>Đất cây xanh sử dụng hạn chế</i>	3,35		Hành lang bảo vệ tuyến đường sắt đô thị số 2
8	<i>Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi</i>	54,10		Bao gồm cả đất cây xanh trong cụm công nghiệp
9	<i>Đất đào tạo, nghiên cứu</i>	5,04		Trường Cao đẳng Công nghệ và Kinh tế Hà Nội (thực hiện theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt)
10	<i>Đất cơ quan, trụ sở</i>	1,49		
11	<i>Đất khu dịch vụ</i>	36,62		
	<i>Đất khu dịch vụ cấp tỉnh</i>	23,10	14,15	Gồm: Trung tâm thương mại, trung tâm buôn bán, mua sắm, outlet...
	<i>Đất khu dịch vụ cấp huyện</i>	8,77	5,37	Gồm: Trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng bách hóa...
	<i>Đất khu dịch vụ cấp đơn vị ở</i>	4,75	2,91	Gồm: Chợ, siêu thị, cửa hàng dịch vụ phục vụ dân sinh...
12	<i>Đất di tích, tôn giáo</i>	2,49		Quản lý, duy tu, bảo tồn tôn tạo theo quy định của Luật Di sản văn hóa
13	<i>Đất An ninh</i>	0,17		Trụ sở đồn Công an Xã, quản lý sử dụng đất và ĐTXD theo dự án riêng
14	<i>Đất Quốc phòng</i>	2,03		Nhà máy Z117B, thực hiện theo dự án riêng
15	<i>Đường giao thông</i>	132,24		
	<i>Đường giao thông cấp đô thị, khu vực</i>	103,46	63,36	
	<i>Đường giao thông cấp đơn vị ở</i>	18,35	11,24	
	<i>Đường giao thông trong khu sản xuất</i>	10,43		
16	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	5,20	3,18	
17	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</i>	16,80		

*Ghi chú:*

- *Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 6 thể hiện 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, chỉ giới đường quy hoạch, 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 chi tiết, 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 phù hợp định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2045,*

tầm nhìn đến năm 2065, và các nguyên tắc, yếu tố khống chế trong đồ án Quy hoạch phân khu, tuân thủ các quy hoạch chuyên ngành, lĩnh vực, mạng lưới... và các quy định pháp luật 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 khống chế chung tại đồ án quy hoạch phân khu. Các công trình xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đối với các chức năng đất di tích, tôn giáo, an ninh, quốc phòng sẽ được xác định theo dự án riêng, được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Trong đất làng xóm đô thị hóa (được hiểu là khu vực dân cư, làng xóm đô thị hóa gồm nhiều chức năng xen lẫn) bao gồm: Các công trình nhà ở hiện có; công trình phục vụ đời sống dân cư; đất trồng, vườn hoa, sân chơi, đường giao thông, công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; đất vườn, ao gắn với đất ở trong cùng thửa đất, đất khác xen lẫn... Đất ở hiện có thực hiện theo đúng Luật Đất đai, Luật nhà ở và các quy định hiện hành có liên quan; Đối với quỹ đất trồng ưu tiên phát triển công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật 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 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 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, làng xóm 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;

+ 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; tăng cường bổ sung cây xanh, quảng trường, bãi đỗ xe đáp ứng yêu cầu sử dụng khi có lễ hội, sự kiện.

- 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 khi lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng và các quy định liên quan (có ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành, cơ quan chủ quản).

- Trong ranh giới nghiên cứu hiện có các tuyến cống, mương phục vụ tưới tiêu thoát nước chung cho khu vực, khi lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới tiêu thoát 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 tại quỹ đất nhóm nhà ở xây dựng mới; Quy mô, ranh giới cụ thể xác định theo Quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được duyệt, tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 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 phụ trợ phục vụ bãi đỗ xe); các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc mật độ xây dựng, tầng cao... phù hợp theo Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành (khuyến khích áp dụng giải pháp công nghệ bãi đỗ xe cao tầng, thông minh hoặc tầng hầm đảm bảo đáp ứng tối đa cho nhu cầu đỗ xe trong khu vực).

- Đất cơ quan, trụ sở, đào tạo, nghiên cứu: được xác định chủ yếu theo hiện trạng.

- Đất an ninh, quốc phòng cập nhật theo quy hoạch ngành được duyệt. Cập nhật vị trí trụ sở đồn Công an xã Đông Xuân tại cụm công trình hành chính, công cộng đơn vị ở (phía Đông thôn Yên) thuộc ô quy hoạch VI.4 theo đề nghị của Công an Thành phố tại văn bản số 2175/CAHN-PH10 ngày 19/3/2024.

- Đối với khu vực chịu ảnh hưởng của tình 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 – Bộ Tổng tham mưu để có ý kiến. Trường hợp, theo yêu cầu quản lý tình 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 huyện, Thành phố. Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có trong giai đoạn trước



mất 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 quy hoạch nghĩa trang. 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 đất công nghiệp (cụm công nghiệp vừa và nhỏ; các cơ sở công nghiệp hiện trạng):

+ Cụm công nghiệp phát triển đa ngành nghề (ưu tiên phát triển công nghiệp điện tử - công nghệ thông tin, cơ khí, sản xuất ô tô, công nghiệp vật liệu mới, hóa dược - mỹ phẩm, dệt may... định hướng phát triển bền vững, mô hình công nghiệp sạch, công nghệ cao và công nghiệp phụ trợ có giá trị cao, quy mô đầu tư lớn và hiệu quả). Việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp được cấp thẩm quyền phê duyệt có cập nhật bổ sung hành lang cây xanh cách ly dọc theo tuyến đường sắt đô thị số 2. Đối với các lô đất xây dựng công trình trong cụm công nghiệp đảm bảo tầng cao, mật độ xây dựng theo quy hoạch được duyệt, phù hợp quy định tại Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp, Quy chế quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội được UBND Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 03/10/2022.

+ Cơ sở sản xuất nằm ngoài cụm công nghiệp cần đảm bảo các yêu cầu vệ sinh môi trường, khoảng cách an toàn về môi trường, an toàn PCCC theo quy định. Từng bước chuyển đổi mô hình từ sản xuất sang dịch vụ phụ trợ hoặc di chuyển vào cụm công nghiệp tập trung.

+ Đối với các tuyến đường giao thông nội bộ trong phạm vi cụm công nghiệp, quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp, nếu cần thiết phải điều chỉnh để phù hợp với tính chất, ngành nghề và nhu cầu đầu tư xây dựng của doanh nghiệp thì thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết cụm công nghiệp, không phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu trên nguyên tắc đảm bảo phù hợp theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và được các cấp thẩm quyền chấp thuận.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được đề xuất ở mức độ tối đa theo Quy chuẩn xây dựng cho phép (mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%; đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%); cụ thể sẽ được xác định khi triển khai các giai đoạn tiếp theo, tùy vào tính chất ngành công nghiệp, quy mô diện tích ô đất, yêu cầu về điểm nhấn công trình kiến trúc và các quy định khác có liên quan.

+ Đảm bảo hành lang cách ly theo quy định hiện hành. Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp với chiều rộng  $\geq 10$  m

- Đất hạ tầng kỹ thuật khác sẽ xác định chỉ tiêu theo tính chất công trình hạ tầng và được cụ thể về quy mô, chỉ tiêu trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng. Đối với khu vực đã có dự án riêng thì thực hiện theo pháp lý dự án đầu tư đã được phê duyệt.

- 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.

### 5.3. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

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

- Không gian đô thị được phát triển theo nguyên tắc dọc theo tuyến đường đô thị (Quốc lộ 18, Quốc lộ 3) hình thành các không gian lớn, kết hợp với các khu vực xây dựng tập trung (các khu chức năng mới).

- Các công trình, tổ hợp công trình có tính chất công cộng thương mại, dịch vụ hỗn hợp bố trí dọc các trục đường chính, tại các cửa ngõ của đô thị.

- Các khu ở mới 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 đô thị hóa 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 Việt Nam, 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 truyền thống, tạo lập những nhóm nhà ở (khu dân cư làng xóm) hoàn thiện và đồng bộ kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật; tránh việc phát triển biệt lập với khu vực hiện hữu.

- Đối với khu vực các nhà máy, xí nghiệp công nghiệp hiện có tập trung vào việc cải tạo kiến trúc công trình, bổ sung diện tích vườn hoa cây xanh cảnh quan, đặc biệt là đối với các công trình trên các tuyến đường cấp đô thị.

- Đối với các nhà máy, xí nghiệp xây dựng được thiết kế đồng bộ, hiện đại, phù hợp với tính chất công nghiệp sạch, hiện đại, công nghệ thân thiện với môi trường; ưu tiên tổ chức không gian mở, cây xanh cảnh quan.

- 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 đình chùa được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích; 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 ở phía Đông khu quy hoạch, 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 ngang  $\geq 35m$ .

- Các điểm nhấn quan trọng: Điểm nhấn quan trọng được xác định tại điểm kết của các tuyến đường đô thị, tại đây dự kiến 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 tổ hợp công trình dịch vụ tại khu vực nút giao giữa đường tuyến đường cao tốc - Nội Bài - Hạ Long và Quốc lộ 18.

- Các điểm nhìn quan trọng từ các hướng:

+ Trên tuyến đường cao tốc Nội Bài - Hạ Long.

+ Trên tuyến đường Quốc lộ 3, Quốc lộ 18.

+ Trên tuyến đường sắt Hà Nội - Thái Nguyên.

#### \* 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.

- 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 tỉnh 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, chỉ, 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 kẽ 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.

- Đối với các nhà máy xí nghiệp khi thiết kế công trình cụ thể phải chú trọng về thẩm mỹ gắn với công năng công trình và hoàn thiện cây xanh sân vườn tiêu cảnh để đóng góp với cảnh quan chung. Xây dựng các hàng rào thông thoáng, hình thức kiến trúc phù hợp đóng góp cho cảnh quan trên các tuyến đường; các công trình phụ trợ nên đặt phía sau nhà máy.

#### 5.4. 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 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).

5.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.5.1. Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ:

a. Giao thông đường sắt:

- Cải tạo, nâng cấp tuyến đường sắt Hà Nội – Thái Nguyên theo Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch các tuyến, ga đường sắt khu vực đầu mối thành phố Hà Nội được duyệt.

- Xây dựng tuyến đường sắt đô thị số 2 kết nối từ Cảng hàng không quốc tế Nội Bài đi dọc theo quốc lộ 3 lên phía Bắc đô thị vệ tinh. 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.

b. Giao thông đường bộ:

- Tuyến đường cao tốc Nội Bài – Hạ Long phía Bắc phân khu xác định theo Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (quy mô tối thiểu 4 làn xe cao tốc và đường gom đô thị song hành hai bên).

- Đường cấp đô thị gồm: Các tuyến quốc lộ 3, quốc lộ 18 trong phạm vi phân khu quy hoạch với cấp hạng đường trục chính đô thị, quy mô mặt cắt ngang điển hình: quốc lộ 3 B = 52m (8-10 làn xe), quốc lộ 18 B = 88,5m (10 làn xe). Các tuyến đường liên khu vực có bề rộng mặt cắt ngang điển hình từ B = 50m (6-8 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 - 30m (3-4 làn xe). Đường khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng B = 17 - 20,5m (2-3 làn xe).

- Mạng lưới đường trong phạm vi khu công nghiệp vừa và nhỏ Sóc Sơn thực hiện theo riêng.

- 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 hè 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.*

c. Nút giao thông:

- Các nút giao giữa mạng lưới đường đô thị với tuyến đường sắt quốc gia Hà Nội – Thái Nguyên và đường cao tốc Nội Bài – Hạ Long bố trí nút giao khác mức. Các nút giao còn lại tổ chức 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. Trường hợp không đạt, chỉ tổ chức rẽ phải vào (ra), không mở dải phân cách giữa đường.

d. 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.

e. 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 12 bãi đỗ xe công cộng, tổng diện tích khoảng 5,2ha (khoảng 3,18m<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, thương mại (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.

g. 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 tim 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 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 chỉ giới đường đỏ 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.

h. Chỉ tiêu đạt được: tỷ trọng diện tích đất đường giao thông khoảng 24,8%, mật độ mạng lưới đường khoảng 8,5 km/km<sup>2</sup> (chưa tính các tuyến đường trong các khu công nghiệp).

#### 5.5.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

##### a. Quy hoạch san nền:

- Đối với khu vực xây dựng mới cao độ nền  $H_{min} = 10,0m$ ;  $H_{max} = 14,0m$ .

- Khu vực dân cư, làng xóm hiện có: cơ bản giữ nguyên theo cao độ hiện trạng (khoảng 10,0 ÷ 14,0m). Đối với các khu vực có cao độ nền thấp sẽ 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.

##### b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Khu quy hoạch thuộc lưu vực thoát ra sông Cà Lồ qua ngòi Xuân Kỳ. Khi mực nước sông Cà Lồ cao, nước mưa của khu vực sẽ được thoát ra sông Cà Lồ thông qua trạm bơm tiêu Xuân Kỳ.

- Hệ thống thoát nước:

- + Xây dựng hệ thống mặt nước và hồ điều hòa kết hợp cảnh quan kết nối với ngòi Xuân Kỳ với tổng diện tích khoảng 21,6ha trên cơ sở phân hồ, ngòi và mặt nước hiện có. 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 B x H = (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, Cụm công nghiệp, 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 nắm 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 tiếp theo được cấp thẩm quyền phê duyệt).

### 5.5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Khu vực lập quy hoạch được cấp nguồn từ Nhà máy nước ngầm Đông Anh thông qua trạm bơm tăng áp Sóc Sơn dự kiến bố trí phía Bắc khu công nghiệp Mai Đình (công suất khoảng 140.000m<sup>3</sup>/ngđ).

- Mạng ống cấp nước truyền dẫn: Tuyến ống Ø300mm, Ø400mm hiện có dọc đường phía Bắc khu công nghiệp Mai Đình và đường Quốc lộ 3; Tuyến ống Ø600mm dự kiến trên đường quy hoạch phía Bắc khu vực; Tuyến ống Ø800mm, Ø1200mm dự kiến trên đường Quốc lộ 3.

- Mạng ống cấp nước phân phối:

+ Mạng lưới cấp nước phân phối chính trong phạm vi khu quy hoạch được cập nhật theo quy hoạch đô thị vệ tinh Sóc Sơn và thiết kế mới đảm bảo khớp nối đồng bộ với mạng cấp nước các dự án trong khu vực.

+ Thiết kế bổ sung các tuyến ống Ø100 ÷ Ø250mm 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 Φ100mm 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 hồ thu chữa cháy. Các hồ 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.

### 5.5.4. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng:

- 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 3 x 63MVA). 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: di chuyển, hạ ngầm tuyến điện 110kV Đông Anh – Sóc Sơn theo đường quy hoạch.

+ Lưới điện trung thế: Cải tạo, hạ ngầm các tuyến điện trung thế 22kV hiện có và 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 ≤ 300m. 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.

+ Chiều 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.

- Cửa hàng xăng dầu:

+ 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.

#### 5.5.5. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- 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 10.000lines ÷ 12.000lines 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.

#### 5.5.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

##### a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Lưu vực thoát nước: khu vực lập quy hoạch chia thành 03 lưu vực thoát nước:

+ Lưu vực 1: bao gồm toàn bộ ô quy hoạch VI.1 phía Tây Quốc lộ 3, nước thải dân dụng được thu gom thoát về Trạm xử lý nước thải VI.I (công suất khoảng 3.000m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích khoảng 1.500m<sup>2</sup>); Nước thải của Cụm công nghiệp được thu gom xử lý riêng của cụm theo quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường trước khi xả vào mạng lưới thoát nước chung của khu vực

+ Lưu vực 2: gồm toàn bộ ô quy hoạch VI.2: nước thải của khu vực được thu gom thoát về Nhà máy xử lý nước thải tập trung của đô thị vệ tinh Sóc Sơn số 2 (công suất dự kiến khoảng 28.300m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích khoảng 5ha).

+ Lưu vực 3: bao gồm toàn bộ diện tích ô quy hoạch VI.3, VI.4: nước thải của khu vực được thu gom thoát về Nhà máy xử lý nước thải tập trung của đô thị vệ tinh Sóc Sơn số 3 (công suất dự kiến khoảng 29.000m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích khoảng 2 - 5ha).

- Mạng lưới thoát nước:

+ Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có: sử dụng hệ thống thoát nước nhà 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 01 trạm bơm chuyên bậc để dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung số 3.

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 chuyên 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).*

#### b. 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 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).

#### c. Nghĩa trang:

- 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.

#### 5.5.7. 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:

##### a. 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.

b. 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.

c. Nguyên tắc, yêu cầu đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm:

- Đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ, theo hệ thống.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đầu nối kỹ thuật, đầu 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.

5.5.8. 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 khu công nghiệp tập trung, các tuyến đường giao thông lớn...

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

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

- Khi triển khai lập dự án đầu tư trong phạm vi phân khu đô thị, Chủ đầu tư 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 6, 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:

Đề thu hút dân cư, sớm hình thành đô thị theo quy hoạch cần tập trung phát triển động lực chính của đô thị là 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 theo đúng kế hoạch.

- 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 Cụm công nghiệp, khu 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 của số liệu, tài liệu trong hồ sơ 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 về nội dung thẩm định; Kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 6, 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: 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; Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn; Chủ tịch UBND các xã: Đông Xuân, Mai Đình, Phù Lỗ; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố; (*để b/cáo*)
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP,  
các phòng: TH, KGVX, ĐT;
- Lưu VT, ĐT.

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

**Dương Đức Tuấn**