



ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI
HANOI URBAN PLANNING INSTITUTE - HUPI

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ SÓC SƠN KHU 7, TỶ LỆ 1/2000

**Địa điểm: Các xã Phù Linh, Hồng Kỳ, Tân Minh
huyện Sóc Sơn - thành phố Hà Nội.**

HÀ NỘI, NĂM 2022

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI

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

Số:...../VQH -TT3

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

PHÂN KHU ĐÔ THỊ SÓC SƠN KHU 7, TỶ LỆ 1/2000

Địa điểm: Các xã Phù Linh, Hồng Kỳ, Tân Minh - huyện Sóc Sơn - TP Hà Nội.

1. Lý do và mục tiêu lập quy hoạch:

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 (QHC1259), định hướng phát triển tổ chức không gian Thủ đô Hà Nội được phát triển theo mô hình chùm đô thị gồm khu vực đô thị trung tâm, 5 đô thị vệ tinh và các thị trấn, trong đó đô thị vệ tinh Sóc Sơn được xác định là đô thị cửa ngõ phía Bắc của Thủ đô, kết nối với đô thị trung tâm qua tuyến quốc lộ 3, Thăng Long - Nội Bài và Nhật Tân - Nội Bài. Với những lợi thế về vị trí địa lý nằm trên trục hành lang kinh tế xuyên Á Côn Minh - Hà Nội - Quảng Ninh, nằm trong vùng tăng trưởng kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và vùng cảnh quan núi Sóc; kề cận cảng hàng không quốc tế Nội Bài, kết nối thuận lợi với các tuyến đường quốc lộ 18, đường cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên, đường vành đai 4, đường Hà Nội - Lào Cai, đô thị vệ tinh Sóc Sơn là địa bàn có nhiều tiềm năng để phát triển và hình thành hệ thống đô thị mới quy mô, hiện đại đáp ứng nhu cầu phát triển, tăng trưởng kinh tế của Huyện Sóc Sơn và Thủ đô Hà Nội.

Mặt khác, theo Quy hoạch xây dựng Vùng Thủ đô có tác động đến Đô thị vệ tinh Sóc Sơn nói chung và từng Quy hoạch phân khu nói riêng do có vị trí là trung tâm của 03 cực động lực phát triển gồm Đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội - Đô thị Bắc Ninh - Đô thị Vĩnh Phúc trở thành trục động lực và hạt nhân trung chuyển mang tính đột phá với sự phát triển của Vùng thủ đô nói riêng và Vùng đồng bằng sông Hồng nói chung.

Ngày 29/6/2015, đồ án QHC đô thị vệ tinh Sóc Sơn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2966/QĐ-UBND. Nhằm cụ thể hóa QHC1259, đồ án Đô thị vệ tinh Sóc Sơn được phân thành các phân khu theo tính chất và chức năng riêng. Trong đó, khu 7 nằm tại vị trí thuận lợi về giao thông là cửa ngõ phía Tây Bắc của đô thị vệ tinh kết nối với đô thị trung tâm với chức năng chủ yếu là khu văn hóa lịch sử và nghỉ dưỡng sinh thái nằm ở phía Bắc và Tây Bắc của đô thị.

Việc lập quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn - Khu 7 là cần thiết nhằm cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt, làm cơ sở để lập các Quy hoạch chi tiết, triển khai thực hiện đầu tư xây dựng và là căn cứ để phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị.

1.2. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội và QHC đô thị vệ tinh Sóc Sơn được duyệt; có xem xét lồng ghép phù hợp các định hướng mới của đề án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đang nghiên cứu.

- Tổ chức lập quy hoạch phân khu trên quan điểm kết hợp nhiệm vụ phát triển kinh tế xã hội của Thủ đô với nhiệm vụ bảo vệ quốc phòng, an ninh, đảm bảo đầy đủ các yêu cầu của nhiệm vụ bảo vệ quốc phòng, an ninh.

- Hình thành các khu chức năng (các khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, du lịch nghỉ cuối tuần, du lịch thể thao vui chơi giải trí, du lịch văn hóa tâm linh gắn với các vùng cảnh quan tự nhiên rừng phòng hộ, hồ nước lớn trong quần thể du lịch núi Sóc). Tạo lập không gian chuyển tiếp giữa khu vực trong và ngoài đô thị vệ tinh.

- Xác định khung hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; rà soát, khớp nối các đề 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) kết quả nghiên cứu của các đề án đã triển khai, chưa được phê duyệt.

- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các quy định của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn, Quy hoạch ngành, chuyên ngành được phê duyệt có liên quan đến phân khu đô thị. Cụ thể hóa về phạm vi, ranh giới, diện tích, quy mô đất đai, dân số và các chỉ tiêu quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Làm cơ sở để triển khai lập các quy hoạch chi tiết đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng đặc thù, các dự án nhằm phát triển kinh tế xã hội, đẩy nhanh tiến trình đô thị hóa tại khu vực.

- Đề xuất quy định quản lý kèm theo đề án làm cơ sở pháp lý để các cấp Chính quyền địa phương quản lý và triển khai xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

2. Các căn cứ lập quy hoạch:

2.1. Các văn bản pháp lý:

- Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;
- Văn bản hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị số 16/VBHN-VPQH, ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;

- Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BTNMT ngày 25/10/2019 của Bộ Tài nguyên - Môi trường quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;

- Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

- 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 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 06/2013/TT-BXD;

- 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;

- Quyết định số 1259/QĐ-TTĐ ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy chế quản lý quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội;

- 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;

- Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn, tỷ lệ 1/5000;

- Công văn số 6760/UBND-QHKT ngày 24/9/2015 của UBND thành phố Hà Nội về ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch phân khu thuộc Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn;

- Văn bản số 5193/QHKT-P3 ngày 09/11/2015 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội về việc đề xuất tổng thể ranh giới và tên gọi (ký hiệu) cho các Quy hoạch phân khu thuộc Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn.

- Văn bản số 8262/UBND-QHKT ngày 19/11/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc Quy hoạch phân khu thuộc Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn.

- Văn bản số 698/VP-ĐT ngày 26/01/2021 của UBND thành phố Hà Nội đồng ý về nguyên tắc giao UBND huyện Sóc Sơn là đơn vị tổ chức lập Quy hoạch phân khu đô thị theo quy định của pháp luật;

- Văn bản số 414/UBND-QLĐT ngày 01/3/2021 của UBND huyện Sóc Sơn về việc tổ chức lập quy hoạch phân khu Đô thị vệ tinh Sóc Sơn;

- Thông báo số 166/TB-UBND ngày 30/3/2021 của Văn phòng UBND Thành phố Hà Nội về việc tổ chức lập các quy hoạch phân khu thuộc đô thị vệ tinh Hòa Lạc, Xuân Mai, Phú Xuyên, Sóc Sơn;

- Nghị quyết số 54/NQ-HĐND ngày 28/4/2021 của HĐND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư một số dự án đầu tư công và danh mục một số nhiệm vụ quy hoạch sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn huyện năm 2021;

- Văn bản số 1263/UBND-QLDA ngày 24/5/2021 của UBND huyện Sóc Sơn về việc triển khai lập các quy hoạch phân khu trên địa bàn huyện Sóc Sơn;

- Văn bản số 2688/QHKT-P2 ngày 14/6/2021 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc tổ chức lập các Quy hoạch phân khu đô thị thuộc Đô thị vệ tinh Sóc Sơn;

- Văn bản số 6724/VP-ĐT ngày 02/7/2021 của Văn phòng UBND thành phố Hà Nội về việc tổ chức các Quy hoạch phân khu đô thị vệ tinh Sóc Sơn;

- Quyết định số 155/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND Thành phố Hà Nội về việc giao nhiệm vụ 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;

- Quyết định số 3986/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND huyện Sóc Sơn về việc giao nhiệm vụ 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;

- Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các văn bản pháp luật hiện hành.

2.2. Các nguồn tài liệu, số liệu, bản đồ:

- Hồ sơ đề án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và Quy định quản lý theo đề án đã được phê duyệt;

- Hồ sơ đề án Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn, tỷ lệ 1/5000;

- Hồ sơ các đề án chuyên ngành có liên quan;

- Các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai trong khu vực;

- Các hồ sơ, tài liệu kế thừa đã được thực hiện (bản đồ đo đạc, Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt năm 2016, ...).

3. Nội dung nghiên cứu quy hoạch:

3.1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

Phân khu đô thị Sóc Sơn Khu 7 thuộc địa giới hành chính xã: Phù Linh, Hồng Kỳ, Tân Minh, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội. Có phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp đường Quốc lộ 3 hiện có.
- Phía Tây giáp quần thể núi Sóc.
- Phía Nam giáp ranh giới đồ án Quy hoạch phân khu đô thị 5 (khu vực hồ Đồng Quan và phụ cận), tỷ lệ 1/2000.
- Phía Bắc giáp khu vực dân cư hiện có thôn Tân Yên, xã Hồng Kỳ.
- Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch liên khu vực mặt cắt 30m và khu vực dân cư hiện có thôn Cộng Hòa, thôn Xuân Lập xã Phù Linh.

3.2. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng: 560,59 ha.
- Diện tích đo đạc (*Ranh giới khu vực đo đạc được xác định theo nguyên tắc phủ trùm so với ranh giới nghiên cứu quy hoạch khoảng 50m*) khoảng: 638 ha.
- Quy mô dân số đến năm 2030 khoảng: 5040 người.

(Ranh giới, diện tích, dân số sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập quy hoạch phân khu trên cơ sở chuẩn hóa các nguồn tài liệu, số liệu khảo sát, đo đạc hiện trạng, phù hợp với tổng thể Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đã được phê duyệt).

3.3. Tính chất và chức năng của khu vực nghiên cứu quy hoạch:

Theo Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn phân khu Sóc Sơn Khu 7 gồm các tính chất và chức năng chính:

- + Cụm du lịch đền Sóc: gồm quần thể du lịch tâm linh đền Sóc và các tổ hợp du lịch thể thao, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng sinh thái gắn với các vùng cảnh quan tự nhiên núi rừng phòng hộ, các mặt hồ hiện có;
- + Khu vui chơi giải trí thể thao - sân golf quốc tế Sóc Sơn
- + Các khu vực làng xóm hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang, khốp nổi HTKT.
- + Các khu vực an ninh quốc phòng.
- + Các khu vực đất lâm nghiệp, đồi núi.

3.4. Khái quát tình hình hiện trạng của khu vực nghiên cứu:

- Hiện trạng sử dụng đất: Khu vực nghiên cứu có phần lớn là đất lâm nghiệp, đồi núi và đất nông nghiệp. Phần còn lại là đất ở làng xóm, đất du lịch sinh thái và các chức năng khác

- Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:

+ Khu du lịch văn hoá, nghỉ ngơi cuối tuần thuộc khu vực Đền Sóc được xây dựng với quy mô khoảng 274 ha. Tại đây sẽ được chia thành 4 khu chức

năng: khu dịch vụ công cộng (72,7 ha) gồm các cụm công trình vui chơi giải trí, biệt thự, dịch vụ văn hoá với những bãi tắm nhỏ và các trò chơi thể thao mặt nước. Khu du lịch văn hoá sinh thái (81,8 ha) gồm khu vực đồi, núi và hồ nước tự nhiên được tổ chức thành các công trình mang sắc thái các dân tộc Việt Nam. Khu dịch vụ (52 ha) gồm toàn bộ các chợ, siêu thị, bãi đỗ xe, nhà nghỉ thấp tầng... Khu vực bảo tồn (65 ha) là khu vực cây xanh với các di tích lịch sử như Đền Sóc, chùa Non, khu hồ Đền và núi Đền gắn liền với sự tích Thánh Gióng.

Việc đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái - văn hoá Sóc Sơn (huyện Sóc Sơn - Hà Nội) đã mở ra hướng phát triển kinh tế mới ở vùng đất ngoại thành cách trung tâm thành phố 40km. Dự án hoàn thành đã góp phần chuyển đổi cơ cấu kinh tế xã hội của huyện Sóc Sơn, từ sản xuất nông nghiệp sang du lịch - dịch vụ.

+ Sân golf quốc tế Sóc Sơn – được gọi là khu vui chơi giải trí cũng là công trình chào mừng 1000 năm Thăng Long – Hà Nội” tại xã Phù Linh, Sóc Sơn, Hà Nội. Bao gồm: khu vui chơi giải trí công cộng, khách sạn, nhà hàng, câu lạc bộ sinh thái, biệt thự nghỉ dưỡng, công viên cây xanh kết hợp vui chơi giải trí cho nhiều lứa tuổi quảng đại quần chúng, các công trình dịch vụ công cộng, hồ nước và sân golf tiêu chuẩn quốc tế... Có thể nói dự án sân golf quốc tế Sóc Sơn là một phần trong kế hoạch hiện thực hóa chiến lược phát triển Sóc Sơn thành một trong những điểm du lịch nghỉ dưỡng chất lượng của thủ đô.

+ Nhà ở làng xóm xây dựng từ lâu đời, đa phần thấp tầng, gắn với không gian cây xanh và vườn liền kề. Tuy nhiên, với tốc độ đô thị hóa ngày càng tăng cao, tình trạng phân nhỏ đất để xây dựng thiếu sự kiểm soát ngày càng nhiều, kiến trúc làng xóm phần nào chịu tác động của quá trình đô thị hoá, chuyển từ hình thức nhà ở có sân vườn, mái ngói sang nhà mái bằng, bám dọc hai bên đường.

- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu có các đặc điểm sau:

+ Giao thông: Khu vực nghiên cứu có tuyến đường liên khu vực từ Quốc lộ 3 đến đền Gióng cơ bản đã được xây dựng mở rộng một phần theo quy hoạch. Các tuyến đường liên thôn, xã về cơ bản có chất lượng mặt đường nhựa và bê tông, bề rộng từ 4-8m, các tuyến đường trong các khu dân cư đã được bê tông hóa với bề rộng từ 4-6m.

+ Về cao độ nền - thoát nước: khu vực dân cư hiện có, khu vực đã xây dựng cao độ nền từ 12 đến 19m. Khu vực đất nông nghiệp, cao độ nền từ 12,2-13,3m. Khu vực thoát nước về đầm Lai Cách tại phía Đông.

+ Về cấp nước: Khu vực lập quy hoạch hiện đã có tuyến ống cấp nước sạch thành phố $\phi 200\text{mm}$ từ trạm tăng áp Sóc Sơn đến khu di tích Đền Gióng Sóc Sơn (chạy dọc quốc lộ 3 và đường lên đền Sóc).

+ Về cấp điện: nguồn từ trạm biến áp 110KV Sóc Sơn. Trong khu vực hiện có tuyến điện 110KV đi nổi.

3.5. Các chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng:

Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, Quy hoạch đô thị vệ tinh Sóc Sơn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn và các quy định pháp luật hiện hành, chỉ tiêu cơ bản cho đồ án được dự kiến áp dụng như sau:

a. Các chỉ tiêu sử dụng đất: (tuân thủ Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn, tỷ lệ 1/5000)

Đất dân dụng:

- | | | |
|-------------------|--------|--------------------------|
| + Đất làng xóm: | ≥ 40 | m ² đất/người |
| + Đất trường học: | ≥ 2,98 | m ² đất/người |

b. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- | | |
|--|---|
| - Tỷ lệ đất giao thông
(đến đường phân khu vực): | Tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. |
| - Mật độ mạng lưới đường
(tính đến đường phân khu vực): | Tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. |
| - Cấp nước sinh hoạt: | ≥ 150l/người.ngđ |
| - Cấp nước công cộng: | 40m ³ /ha.ngđ |
| - Cấp điện sinh hoạt: | 0,8 kw/người |
| - Cấp điện công cộng: | 25% điện sinh hoạt |
| - Nước thải sinh hoạt: | ≥ 150l/người.ngđ |
| - Chất thải rắn sinh hoạt: | 1,3 Kg/người-ngày |
| - Thông tin liên lạc: | 1 thuê bao/2 người |
| - Bãi đỗ xe: | Tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành và 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 đã được UBND Thành phố phê duyệt. |

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản nêu trên sẽ được xem xét và có thể hiệu chỉnh cụ thể trong đồ án quy hoạch phân khu, phù hợp với Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành).

3.6. Yêu cầu đối với việc nghiên cứu quy hoạch:

a) Các yêu cầu về nội dung chính cần phải nghiên cứu:

- 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 thống kê tổng hợp và các số liệu thu thập về: dân cư; sử dụng đất; 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.

- Khai thác các tiềm năng, lợi thế của khu vực, gắn với liên kết vùng và các địa phương lân cận, đảm bảo các chỉ tiêu, yêu cầu quy hoạch cập nhật, phù hợp với định hướng phát triển của Thành phố.

- 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 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).

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; quy mô dân số; diện tích và tiêu chuẩn đối với các chức năng sử dụng đất; các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối thiểu, tối đa cho khu vực quy hoạch.

- Xác định ranh giới các khu chức năng trên cơ sở định hướng quy hoạch chung và điều kiện tự nhiên, hiện trạng; thể hiện các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về diện tích, quy mô dân số, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối thiểu, tối đa đối với từng ô quy hoạch; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có); xác định hoặc quy định khoảng lùi công trình đối với các trục đường.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn (*bố cục không gian kiến trúc toàn khu; các khu vực trọng tâm, khu trung tâm, các tuyến đường chính, các điểm nhấn và các không gian trọng tâm*).

- 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 giữ 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, và 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 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 các yêu cầu và nguyên tắc kiểm soát các nghĩa trang hiện có, lộ trình và kế hoạch di dời về các khu vực nghĩa trang của Thành phố theo quy hoạch.

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

- + Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt ngang đường, chỉ giới đường đỏ và quy định chỉ giới xây dựng. Cụ thể hóa Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (*trên cao, trên mặt đất và ngầm*).

- + Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước: Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung; các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật, thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải.

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

- + Vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng chất thải rắn và phương thức lưu chứa, thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý; nhà tang lễ.

- + Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp; 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 hệ thống cung cấp năng lượng.

- + Thông tin liên lạc: Xác định nhu cầu và mạng lưới.

- Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án, đề 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.

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

- Đánh giá tác động môi trường chiến lược: đánh giá hiện trạng môi trường, về điều kiện địa hình; điều kiện 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.

- Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

b) Các nguyên tắc cơ bản:

- * Yêu cầu không chế về các khung đối với không gian các khu chức năng:

+ Bảo tồn các khu vực làng xóm truyền thống, các công trình di tích lịch sử văn hóa, cụm quần thể di tích, văn hóa đền Sóc, bảo tồn khu vực rừng có giá trị và cảnh quan mặt nước hồ hiện có.

+ Tạo lập các không gian xanh, khu công viên kết hợp với hành lang xanh của Thành phố.

+ Phát triển các khu du lịch nghỉ dưỡng, các khu vui chơi giải trí theo chuỗi liên hoàn du lịch - nghỉ dưỡng - vui chơi - giải trí - thể dục thể thao.

* Định hướng phát triển:

- Nguyên tắc tổ chức không gian:

+ Bảo tồn, tôn tạo các giá trị văn hóa lịch sử của quần thể Đền Sóc.

+ Các khu du lịch nghỉ dưỡng được bố trí hài hòa với không gian cảnh quan tự nhiên bảo tồn phát huy các giá trị về địa hình đặc trưng của khu vực. Tận dụng, phát huy tối đa giá trị cảnh quan thiên nhiên hồ nước. Nghiên cứu bảo tồn không gian mặt nước và tận dụng tối đa cảnh quan thiên nhiên, cây xanh, đất rừng trong khu vực. Tại các khu rừng phòng hộ không quy hoạch công trình phá vỡ cảnh quan, việc khai thác phục vụ du lịch sinh thái cần phù hợp các quy định quản lý, bảo vệ rừng và phải được cấp thẩm quyền cho phép.

+ Quy hoạch, cải tạo chỉnh trang 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:

+ Điểm nhấn chính là quần thể công trình di tích, văn hóa đền Sóc phía Tây khu vực nghiên cứu.

* 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.

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 rõ ranh giới các khu vực trong vùng phát triển đô thị và ngoài vùng phát triển đô thị. 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 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: 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, từng khu chức năng; quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng 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, hồ điều hòa.

- Quy định 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.

- Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

4. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí:

4.1. Hồ sơ sản phẩm:

Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ được thực hiện theo quy định tại Văn bản hợp nhất 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.

Thành phần và nội dung hồ sơ:

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
A	Phần bản vẽ		
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/5000 1/10000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	QH-02	1/2000
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	QH-03	1/2000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-04A	1/2000
	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	QH-04B	
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (*)	QH-05A	1/2000
	Thiết kế đô thị (*)	QH-05B	
	Phối cảnh minh họa	QH-05C	
6	Bản đồ quy hoạch giao thông; Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến HTKT:		
	- Bản đồ quy hoạch giao thông	QH-06A	1/2000

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
	- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.	QH-06B	1/2000
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống HTKT khác:		
	- Bản đồ cao độ nền và thoát nước mặt.	QH-07A	1/2000
	- Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-07B	1/2000
	- Bản đồ quy hoạch thoát nước bản, quản lý chất thải và nghĩa trang.	QH-07C	1/2000
	- Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng (**)	QH-07D	1/2000
	- Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	QH-07E	1/2000
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-08	1/2000
B	Phần văn bản		
9	Thuyết minh tổng hợp (kèm theo các bản vẽ thu nhỏ)		
10	Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch		
Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.			

Ghi chú: () Nội dung Quy hoạch cây xanh đô thị theo Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ là thành phần nằm trong bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan QH-05A và bản vẽ Thiết kế đô thị QH-05B.*

*(**) Bao gồm nội dung quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng.*

4.2. Dự toán kinh phí:

- Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT- BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí Quy hoạch xây dựng và Quy hoạch đô thị.

- Kinh phí đo đạc theo dự toán được cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

5. Tổ chức thực hiện:

5.1. Tiến độ thực hiện:

- Thực hiện từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý như: Có bản đồ đo đạc hiện trạng theo đúng quy định hiện hành và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

- Thời gian hoàn thành hồ sơ: 09 tháng tính từ khi Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (không kể thời gian lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan và thời gian trình duyệt).

5.2. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Sóc Sơn.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Tổ chức lựa chọn nhà thầu tư vấn theo quy định.
- Cơ quan trình duyệt: UBND huyện Sóc Sơn.
- Cơ quan thẩm định: Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.
- Cơ quan phê duyệt: UBND thành phố Hà Nội.

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH	CƠ QUAN LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH
SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC HÀ NỘI	VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG HÀ NỘI
	KT. VIỆN TRƯỞNG
	PHÓ VIỆN TRƯỞNG

Nguyễn Đức Hùng

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP VÀ TRÌNH DUYỆT NHIỆM VỤ QUY HOẠCH
UBND HUYỆN SÓC SƠN

Xác nhận nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn Khu 7, tỷ lệ 1/2000:
Kèm theo Báo cáo thẩm định số:..... ngàytháng năm 20..

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Quang Ngọc