

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Nĩ, huyện Sóc Sơn, Hà Nội
đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000.**

Địa điểm: Xã Trung Giã, xã Hồng Kỳ, huyện Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 2024/QĐ-UBND ngày 17/5/2012 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung thị trấn Nĩ, huyện Sóc Sơn, Hà Nội đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3856/TTr-QHKT-P3-P7 ngày 19/9/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Nĩ, huyện Sóc Sơn, Hà Nội đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000 do Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia lập với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung thị trấn Nĩ, huyện Sóc Sơn, Hà Nội đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

2.1. Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thị trấn Nĩ (đơn vị Hành chính thành lập mới) nằm ở cửa ngõ phía Bắc huyện Sóc Sơn, phát triển mở rộng từ khu phố Nĩ (xã Trung Giã) hiện hữu, bao gồm một phần địa giới hành chính của 02 xã: Trung Giã và Hồng Kỳ, huyện Sóc Sơn.

2.2. Phạm vi ranh giới nghiên cứu:

- Phía Bắc giáp Cụm công nghiệp Ni - Trung Giã và đường Vành đai 4 (dự kiến);
- Phía Nam giáp hành lang bảo vệ tuyến điện cao thế 110KV và ngòi Vĩ;
- Phía Đông giáp hành lang bảo vệ đường sắt quốc gia Hà Nội - Thái Nguyên;
- Phía Tây giáp Cụm công nghiệp Ni - Trung Giã (dự kiến) và các khu dân cư hiện có thôn Đồng Thố, thôn 4, xã Hồng Kỳ;

3. Tính chất, mục tiêu:

3.1. Tính chất: Là trung tâm hành chính, kinh tế, văn hóa của 02 xã Trung Giã và Hồng Kỳ; trung tâm dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế xã hội tại vùng nông thôn phía Bắc huyện Sóc Sơn (khu vực các xã: Hồng Kỳ, Trung Giã, Bắc Sơn, Nam Sơn, Phù Linh và Tân Minh).

3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;
- Hình thành thị trấn mới đóng vai trò trước mắt là Trung tâm dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế xã hội tại vùng nông thôn phía Bắc huyện Sóc Sơn và dự kiến về lâu dài, khi đô thị vệ tinh Sóc Sơn được nâng cấp thành Thành phố vệ tinh của Thủ đô Hà Nội, có thể phát triển trở thành Trung tâm của vùng huyện Sóc Sơn.
- Định hướng xây dựng phát triển không gian đô thị trên cơ sở phát triển kinh tế xã hội, cơ cấu kinh tế, dịch vụ du lịch, nông nghiệp, công nghiệp, đảm bảo phát triển bền vững.
- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.
- Quy hoạch xây dựng mới gắn với việc cải tạo nâng cấp các khu vực hiện có, khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung.
- Sử dụng hợp lý quỹ đất xây dựng, tạo lập môi trường sống văn minh, hiện đại phù hợp với truyền thống, văn hóa dân tộc.
- Đề xuất danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện; Kiểm soát phát triển và quản lý đô thị.
- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, dự án đầu tư và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Các chỉ tiêu phát triển đô thị cơ bản:

- a) Dự báo dân số đến năm 2030: khoảng 19.320 người;
- b) Chỉ tiêu:
 - Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2020: Chỉ tiêu bình quân đất dân dụng khoảng 85m²/người; Chỉ tiêu đất đơn vị ở khoảng 35m²/người.
 - Giai đoạn dài hạn đến năm 2030: Chỉ tiêu bình quân đất dân dụng khoảng 95m²/người; Chỉ tiêu đất đơn vị ở khoảng 40m²/người (chi tiết tại Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng).

4.2. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch:

4.2.1. Cơ cấu quy hoạch: Định hướng Quy hoạch chung Thị trấn Nĩ (thị trấn thành lập mới) bao gồm các phân khu chức năng cơ bản như sau:

- Khu vực Trung tâm Thị trấn tại vị trí ở phía Tây đường quốc lộ 3;
- Khu vực phát triển đô thị hiện hữu (phố Nĩ dọc hai bên tuyến đường quốc lộ 3 - được nghiên cứu trên cơ sở cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng, nâng cấp hoàn thiện hệ thống các công trình HTKT, HTXH) và khu vực phát triển đô thị mới ở phía Bắc đường tỉnh lộ 35.

4.2.2. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:

a) *Quy hoạch sử dụng đất:* Khu vực quy hoạch đô thị gồm các khu chức năng đô thị được bố trí như sau:

- Các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở được bố trí tại lõi các nhóm ở trong đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ với quy mô diện tích phục vụ sinh hoạt hàng ngày cho người dân.

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo hướng sinh thái; Tổ chức không gian cảnh quan kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, ưu tiên, khai thác chọn lọc các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực. Đối với phân đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, ưu tiên bố trí quỹ đất để giải quyết nhà ở và dịch vụ của địa phương, theo thứ tự: quỹ đất tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại...

- Đất trường học:

- + Trường Trung học phổ thông: Tiếp tục nâng cấp sử dụng Trường THPT Trung Giã tại địa điểm hiện có đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho khu ở và dân cư khu vực lân cận.

- + Trường Tiểu học, Trung học cơ sở: Được bố trí tại trung tâm đơn vị ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho đơn vị ở.

- + Trường Mầm non: Được bố trí tại trung tâm nhóm ở gần với cây xanh, sân vườn, nhóm nhà ở đảm bảo quy mô phục vụ trong đơn vị ở.

- Đất an ninh quốc phòng: Thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, danh thắng cảnh quan hiện có: Ranh giới, quy mô và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác trong quy hoạch tỷ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền; việc lập dự án, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo Luật Di sản Văn hóa và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và khu mộ hiện có không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập mộ đến các khu vực nghĩa trang tập trung của Thành phố:

- + Trong giai đoạn quá độ, khi Thành phố chưa có quỹ đất để quy tập mộ, các ngôi mộ hiện có được tập kết vào nghĩa trang tập trung hiện có. Các nghĩa

trang tập kết tạm này phải được tổ chức thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường (tuyệt đối không được hung táng mới).

+ Về lâu dài, khi Thành phố có quỹ đất dành cho các khu nghĩa trang tập trung của Thành phố, nghĩa trang hiện có và các khu vực tập kết tạm các ngôi mộ trong các khu đất nêu trên sẽ di chuyển phù hợp với quy hoạch nghĩa trang của Thành phố và phần đất này ưu tiên sử dụng các dịch vụ tiện ích của đô thị.

- Cây xanh sinh thái, thể dục thể thao gồm 2 cấp:

+ Cấp đô thị: Hình thành các khu cây xanh, công viên sinh thái, thể dục thể thao trên cơ sở quy hoạch các hồ điều hòa, sinh thái kết hợp với không gian cây xanh, mặt nước ngòi Vĩ, kênh mương tạo thành hệ thống liên hoàn.

+ Cấp đơn vị ở: Các vườn hoa, sân bãi thể dục thể thao cấp đơn vị ở được bố trí tại trung tâm đơn vị ở.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch đi qua khu dân cư hiện có sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Khu đất Trung đoàn bộ binh 141 được giữ nguyên trạng tại vị trí đóng quân đã xác định trong quy hoạch an ninh quốc phòng, quá trình triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông kết nối xung quanh khu đất cần có ý kiến thống nhất của Đơn vị, hạn chế ảnh hưởng đến các công trình quân sự và nhiệm vụ của Trung đoàn.

Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cơ bản (tính toán đến năm 2030) được xác định cụ thể như sau:

Bảng tổng hợp đất đai đô thị và chỉ tiêu

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	Ghi chú
		(ha)	(m ² /người, hs)	(%)	
A	Đất dân dụng	184,43	95,46	90,32	
1	Đất công cộng thành phố, khu vực	12,31	6,37	6,03	
2	Đất trường học	2,00	1,04	0,98	Trường THPT Trung Giã và Trung tâm giáo dục thường xuyên
3	Đất cây xanh, tdtđ thành phố, khu vực	40,42	20,92	19,80	Bao gồm cả mặt nước
4	Đất giao thông thành phố, khu vực	52,09	26,96	25,51	Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực; Đường sắt quốc gia, ga và bãi đỗ xe
5	Đất đơn vị ở	77,61	40,17	38,01	
5.1	Đất công cộng đơn vị ở	3,86	2,00		
5.2	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	8,06	4,17		

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	Ghi chú
5.3	Đất trường học (nhà trẻ, mẫu giáo, tiểu học và THCS)	5,80	3,00		
5.4	Đất giao thông đơn vị ở	11,59	6,00		
5.5	Đất nhóm nhà ở	48,30	25,00		Bao gồm nhóm ở mới và làng xóm đô thị hóa
B	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	0,46		0,23	
6	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	0,46			Chùa Vinh Quang, Chùa Dược Vương, Đình Cà Phê
C	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	19,30		9,45	
7	Đất an ninh, quốc phòng	13,55			
8	Đất cây xanh hành lang cách ly	3,88			
9	Đất rừng, đồi núi	1,87			
	Tổng cộng	204,19		100,00	
	Dân số (người)	19.320			

Ghi chú:

- Đồ án quy hoạch chung đô thị được tính toán đến mạng lưới đường khu vực, đề xuất việc tính toán các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cũng được nghiên cứu đến các ô quy hoạch. Vị trí và ranh giới các lô đất trên bản vẽ có tính chất định hướng. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất xây dựng sẽ được xác định chính xác ở bước sau khi lập quy hoạch chi tiết, trên cơ sở quỹ đất cụ thể tại khu vực, đảm bảo tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch chung này.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu “gộp” của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung.

- Khu vực làng xóm và khu vực xây dựng thấp tầng hiện có được cải tạo chỉnh trang (bao gồm cả đường nội bộ, cây xanh sân chơi, hạ tầng kỹ thuật, thương mại, dịch vụ nhỏ, bãi đỗ xe và cơ sở sản xuất nhỏ không gây ô nhiễm môi trường) tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo các tiêu chuẩn phòng hỏa cứu hoả và khớp nối về hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.

b) *Phân bố quỹ đất:* Với quy mô dân số dự báo đến năm 2030 khoảng 19.320 người, quy mô đất đai khoảng 204,19 ha, Quy hoạch chung thị trấn Nĩ, tỷ lệ 1/5000 được phân chia thành 03 ô quy hoạch, bao gồm:

- Ô quy hoạch K1: Nằm phía Bắc giáp đường Vành đai 4 (quy hoạch), phía Đông giáp Quốc lộ 3, phía Nam giáp đường Tỉnh lộ 35, phía Tây giáp Cụm công nghiệp Nĩ - Trung Giã (quy hoạch); là khu vực đô thị hiện có chỉnh trang (phổ

Ni) kết hợp phát triển mới có diện tích đất khoảng 55,76ha, dân số khoảng 5.866 người, với chỉ tiêu đất đơn vị ở (đến năm 2030) khoảng 40,44m²/người.

- Ô quy hoạch K2: Nằm phía Tây giáp Quốc lộ 3, phía Bắc giáp Vành đai 4 (quy hoạch), phía Đông giáp hành lang bảo vệ đường sắt quốc gia Hà Nội - Thái Nguyên, phía Nam giáp hành lang bảo vệ tuyến điện cao thế 110KV; là khu vực đô thị hiện có chỉnh trang (phố Ni) kết hợp phát triển mới có diện tích đất khoảng 49,11ha, dân số khoảng 6.017 người, với chỉ tiêu đất đơn vị ở (đến năm 2030) khoảng 38,86m²/người.

- Ô quy hoạch K3: Nằm phía Bắc giáp đường Tỉnh lộ 35, phía Đông giáp Quốc lộ 3, phía Nam giáp Ngòi Vị, phía Tây giáp đường quy hoạch và thôn Đồng Thố, xã Hồng Kỳ; là khu vực phát triển đô thị mới đóng vai trò là trung tâm thị trấn có diện tích đất khoảng 89,38ha, dân số khoảng 7.438 người, với chỉ tiêu đất đơn vị ở (đến năm 2030) khoảng 40,02m²/người.

4.3. Định hướng tổ chức không gian đô thị:

- Các khu chức năng đô thị được tổ chức thành cụm, tương đối độc lập, được gắn kết thông qua trục không gian Quốc lộ 3 theo hướng Bắc - Nam. Các vùng cảnh quan giữa các khu vực được gắn kết chặt chẽ với nhau bằng không gian mặt nước Ngòi Vị và hệ thống cây xanh dọc 2 bên.

- Các khu làng xóm được cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; giữ gìn bảo tồn không gian ở làng xóm với kiến trúc truyền thống.

- Các khu vực ở mới phát triển được khớp nối đồng bộ hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và gắn kết với không gian ở làng xóm hiện hữu hình thành những nhóm ở hoàn chỉnh.

- Khu trung tâm hành chính - chính trị của thị trấn (trong ô quy hoạch K3) kết nối thuận lợi với Quốc lộ 3 gắn kết với không gian mặt nước cây xanh xung quanh.

- Các khu thương mại, dịch vụ hỗn hợp bố trí dọc các trục đường chính, tại các cửa ngõ của thị trấn.

- Khu vực cây xanh công viên, mặt nước được tổ chức tại lõi của khu vực, tạo ra không gian xanh xuyên suốt, liên hoàn theo hướng Bắc - Nam hài hòa với thiên nhiên và gắn kết với hệ thống mặt nước của kênh Ngòi Vị.

- Khu vực cây xanh TĐTT, sân vận động được nâng cấp phát triển, bố trí tại khu vực trung tâm khu phố Ni đảm bảo phục vụ nhu cầu trước mắt và lâu dài.

- Các công trình trường mẫu giáo, trường tiểu học và THCS, công trình công cộng dịch vụ, cây xanh vườn hoa được bố trí tại vị trí trung tâm đơn vị ở, đảm bảo bán kính phục vụ đến các nhóm ở đáp ứng yêu cầu khai thác sử dụng.

4.4. Các nguyên tắc, yêu cầu chung thiết kế đô thị:

- Quy hoạch tổng mặt bằng công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu 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 từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể chiều cao công trình phải đảm bảo tính thống nhất, hài hòa và tương quan với chiều cao của các công trình lân cận trong từng khu chức năng và trong toàn khu vực.

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận của từng khu chức năng và của toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau.

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.

- 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.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định, 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.

- Cổng ra vào, biển hiệu quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

- Giải pháp tổ chức không gian cho đô thị theo Điểm - Tuyến - Diện. Cụ thể: Điểm là các trung tâm, các cửa ngõ, quảng trường, các điểm nhìn, các quần thể và công trình có giá trị đặc biệt; tuyến là các trục không gian chính, các hàng lang, các tuyến không gian, các cạnh, các giới hạn đô thị; diện là các khu chức năng điển hình, các vùng cảnh quan, vùng sinh thái, các khu vực xây dựng mới, các khu vực cải tạo, chỉnh trang.

Việc quản lý đầu tư, quy hoạch, xây dựng đô thị tuân thủ các quy định nêu trên và theo nội dung Thiết kế đô thị tại hồ sơ đồ án Quy hoạch chung, trong đó cần xác định các vùng có giá trị đặc biệt về cảnh quan và không gian bảo tồn, tôn tạo, kiểm soát.

4.5. Quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật:

4.5.1 Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường sắt Quốc gia: Tuyến đường sắt Hà Nội - Thái Nguyên được cải tạo nâng cấp thành đường đôi, khổ 1435mm. Ga Trung Giã là ga trung gian lập tàu hàng, được mở rộng với quy mô khoảng 12ha.

- Đường bộ:

+ Quốc lộ 3: Cải tạo, nâng cấp mở rộng đoạn qua thị trấn Ní đạt tiêu chuẩn đường chính đô thị, quy mô mặt cắt ngang B = 50m (8 làn xe).

+ Tỉnh lộ 35 mới: Xây dựng mới đoạn tuyến đi phía Bắc thị trấn Ní, cấp hạng là đường cấp II, quy mô mặt cắt ngang điển hình B = 21,5m (4 làn xe); dọc

hai bên đường dành quỹ đất tối thiểu 20m để đảm bảo hành lang an toàn đường bộ theo quy định.

+ Đường liên khu vực: Xây dựng mới tuyến đường liên khu vực đi qua phía Tây thị trấn Nĩ, quy mô mặt cắt ngang $B = 50\text{m}$ (8 làn xe).

+ Tỉnh lộ 35 hiện có: Cải tạo nâng cấp đoạn tuyến qua thị trấn Nĩ đạt tiêu chuẩn đường chính khu vực, quy mô mặt cắt ngang $B = 24\text{m}$ (4 làn xe).

b) Giao thông đối nội:

- Xây dựng mạng lưới đường đô thị trong phạm vi thị trấn Nĩ đảm bảo kết nối thống nhất, phù hợp với mạng lưới đường bộ đối ngoại tại khu vực: Khu vực xây dựng mới phát triển chủ yếu theo mạng lưới ô bàn cờ; khu vực làng xóm hiện hữu cải tạo, nâng cấp mở rộng đảm bảo tiêu chuẩn đường đô thị, kết nối đồng bộ với hệ thống giao thông toàn thị trấn.

- Quy mô và cấp hạng các tuyến đường:

+ Đường chính khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 24\text{m}$ (4 làn xe).

+ Đường khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 17\text{m}$ (2 làn xe).

+ Đường phân khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 13\text{m}$ (2 làn xe).

- Điểm đỗ xe:

+ Bố trí 18 điểm đỗ xe tập trung, tổng diện tích khoảng 6,6ha (quy mô trung bình mỗi bãi khoảng 0,4ha) tại khu vực đất cây xanh, khu đất tiếp giáp với các trung tâm công cộng, khu dân cư hiện có để giải quyết nhu cầu đỗ xe của khu vực.

+ Đối với nhu cầu đỗ xe của các khu đất công cộng, khu công nghiệp, cơ quan sẽ được giải quyết bố trí trong khuôn viên các khu đất (quy mô cụ thể sẽ được xác định khi lập dự án đầu tư xây dựng các công trình này).

c) Các nút giao thông: Xây dựng nút giao khác mức dạng trục thông tại nút giao giữa tuyến tỉnh lộ 35 mới với Quốc lộ 3 và nút giao giữa các tuyến đường bộ với tuyến đường sắt Quốc gia Hà Nội - Thái Nguyên; chỉ cho phép giao nhập giữa các tuyến đường cấp khu vực trở xuống vào hệ thống đường gom của các tuyến đường chính đô thị. Các nút giao còn lại áp dụng hình thức nút giao bằng.

d) Chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới đường đỏ: Được xác định trên cơ sở tìm đường, bề rộng mặt cắt ngang đường và kết hợp nội suy xác định trực tiếp trên bản vẽ.

- Tìm đường quy hoạch: Được xác định bởi các điểm có tọa độ, kết hợp với các thông số kỹ thuật và điều kiện ghi trên bản vẽ.

Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tìm đường được xác định sơ bộ để làm cơ sở định hướng mạng lưới đường giao thông của khu quy hoạch, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch ở tỉ lệ lớn hơn hoặc khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường.

e) Các chỉ tiêu giao thông chính:

Diện tích đất giao thông: khoảng 52,09ha, trong đó:

- Giao thông đối ngoại: 12,88ha (6,30% diện tích xây dựng đô thị);

- Giao thông đô thị (đến cấp đường phân khu vực): 32,61ha (15,97% diện tích xây dựng đô thị, đạt chỉ tiêu 16,9m²/người).

- Bãi đỗ xe: 6,60ha (3,23% diện tích xây dựng đô thị, đạt chỉ tiêu 3,41m²/người).

4.5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn; Các tuyến công thoát nước mưa đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận. Hệ thống thoát nước mưa được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn với tần suất $P=10\%$, dựa trên hệ thống tiêu nông nghiệp trong khu vực để thoát vào suối Mộc (Ngòi Vị), suối Cống Cái rồi tự chảy ra sông Công.

- Hướng thoát nước chảy vào suối Mộc (Ngòi Vị) và suối Cống Cái rồi ra sông Công ở phía Tây Bắc. Khu vực nghiên cứu quy hoạch được chia ra thành 3 lưu vực chính như sau:

+ Lưu vực I: ở phía Tây Bắc, có diện tích khoảng 24,8ha, hướng thoát nước chính được thoát vào các tuyến công thoát nước dự kiến trên các tuyến đường quy hoạch và thoát ra suối Cống Cái ở phía Đông để chảy ra sông Công. Các tuyến công có tiết diện từ D800mm ÷ D2000mm.

+ Lưu vực II: ở phía Tây Nam, có diện tích khoảng 69,6ha, hướng thoát nước chính được thoát vào các tuyến công thoát nước dự kiến trên các tuyến đường quy hoạch và thoát ra suối Mộc (Ngòi Vị) ở phía Đông và Nam để chảy ra sông Công. Các tuyến công có tiết diện từ D800mm ÷ D2000mm.

+ Lưu vực III: ở phía Đông Bắc, có diện tích khoảng 58,8ha, hướng thoát nước chính được thoát vào các tuyến công thoát nước dự kiến trên các tuyến đường quy hoạch và thoát ra suối Cống Cái ở phía Tây để chảy ra sông Công. Các tuyến công có tiết diện từ D800mm ÷ D2000mm.

+ Lưu vực IV: ở phía Đông Nam, có diện tích khoảng 37,8ha, hướng thoát nước chính được thoát vào các tuyến công thoát nước dự kiến trên các tuyến đường quy hoạch và thoát ra suối Mộc (Ngòi Vị) ở phía Tây để chảy ra sông Công. Các tuyến công có tiết diện từ D800mm ÷ D2000mm.

- Cống thoát nước sử dụng hệ thống công tròn và công hộp BTCT. Đối với các khu vực làng xóm cũ xây dựng các tuyến rãnh nắp đan, bố trí dọc theo các tuyến đường thôn, xóm... thu gom nước mưa sau đó thoát ra các tuyến công chính trong khu vực. Các tuyến rãnh này cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau.

b) Quy hoạch san nền:

- Cao độ nền trung bình khoảng 10,5-12,5m.

- Cao độ tim đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới công thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

- Đối với các khu vực đã xây dựng sẽ được san gạt cục bộ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

4.5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Từ nhà máy nước mặt sông Đuống và nhà máy nước ngầm Đông Anh từ tuyến thông qua trạm bơm tăng áp Sóc Sơn.

- Nhu cầu cấp nước đến năm 2020 là khoảng 1.592m³/ngđ; đến năm 2030 là khoảng 3.182m³/ngđ.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Xây dựng mạng lưới đường ống phân phối Φ 100mm - Φ 150mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch đầu nối với tuyến ống phân phối chính Φ 250mm dọc quốc lộ 3, bố trí theo mạng mạch vòng đảm bảo cấp nước tới các ô quy hoạch trong thị trấn.

+ Mạng lưới cấp nước dịch vụ tới từng công trình sẽ được xác định trong giai đoạn sau.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Lắp đặt các trụ cấp nước trên các tuyến ống cấp nước $\Phi \geq 100$ mm phục vụ cứu hoả. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khoảng cách theo quy định hiện hành.

+ Bố trí các hồ thu nước cứu hoả tại khu vực hồ điều hòa để bổ trợ nguồn cấp nước cứu hoả khi cần thiết.

4.5.4. Quy hoạch cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Điện sinh hoạt:

Đợt đầu:

0,3KW/ người

Dài hạn :

0,5KW/người

+ Phụ tải công cộng khu ở:

15% điện sinh hoạt

+ Phụ tải công cộng dịch vụ:

100 - 120Kw/ha

+ Phụ tải trường học:

80 - 100Kw/ha

+ Phụ tải Quân sự, Tôn giáo, tín ngưỡng:

80Kw/ha

+ Phụ tải đất cây xanh TĐTT, Công viên, đất giao thông: 10Kw/ha

- Tổng công suất cấp điện theo quy hoạch:

+ Đến năm 2020 ước khoảng 5.600KW.

+ Đến năm 2030 ước khoảng 11.000 KW

- Nguồn điện: Giai đoạn đầu nguồn điện chủ yếu được cấp từ trạm biến áp 110/22KV Sóc Sơn hiện có (công suất 25MVA) nằm ở phía Nam khu vực nghiên cứu (ngoài ranh giới). Giai đoạn sau năm 2020 nâng công suất trạm biến áp 110/22KV Sóc Sơn lên 63MVA.

- Lưới điện cao thế: Các tuyến đường dây 220KV và 110KV Sóc Sơn - Thái Nguyên hiện có; tuyến đường dây 220KV Sóc Sơn - Thái Nguyên (giáp phía Nam) cơ bản giữ nguyên hiện trạng và đảm bảo hành lang an toàn điện theo qui định.

- Lưới điện trung thế:

+ Hệ thống mạng lưới điện trung thế với kết cấu mạch vòng vận hành hở. Mạng lưới đường dây 35KV, 10KV hiện có sẽ được cải tạo về cấp điện áp chuẩn 22KV, đối với các đoạn tuyến qua khu vực đô thị phát triển mới và trên các trục đường chính khuyến khích sử dụng cáp ngầm.

+ Trạm biến áp phân phối 22/0,4KV: Cải tạo, nâng cấp 06 trạm hiện có 35/0,4KV, 10/0,4KV (tổng công suất 3.560 KVA) về cấp điện áp chuẩn 22KV và nâng công suất đảm bảo yêu cầu cấp điện cho khu vực. Xây dựng mới 20

trạm biến áp 22/0,4 (tổng công suất 10.130 KVA) sử dụng loại trạm kín kiểu Kiốt hoặc trạm xây. Vị trí, quy mô công suất các trạm phân phối sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng.

- Lưới điện hạ thế và chiếu sáng sẽ được bổ sung xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, tuân thủ nguyên tắc:

+ Hệ thống lưới điện 0,4KV hiện có sẽ được cải tạo, sắp xếp lại dọc theo các tuyến đường quy hoạch (sử dụng cáp ngầm hoặc cáp nổi).

+ Chiếu sáng đô thị: Chiếu sáng bằng đèn cao áp tiết kiệm năng lượng, hệ thống điện chiếu sáng đường được điều khiển tự động.

4.5.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Chỉ tiêu thông tin liên lạc:

+ Giai đoạn đến năm 2020: 54,44 thuê bao/100 dân

+ Giai đoạn đến năm 2030: 77,4 thuê bao/100 dân

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc theo quy hoạch:

+ Giai đoạn đến năm 2020: 6.300 thuê bao

+ Giai đoạn đến năm 2030: 15.000 thuê bao

- Nguồn cấp: Giai đoạn trước mắt lấy từ tổng đài vệ tinh Phú Lỗ hiện có dung lượng 10.000 số, giai đoạn sau năm 2020 xây dựng Tổng đài vệ tinh Ni (đến năm 2020 dung lượng 10.000 số; năm 2030 dung lượng 15.000 số).

- Xây dựng các tuyến cáp quang, cáp trục trên các tuyến đường quy hoạch đảm bảo đầu nối cung cấp dịch vụ cho các ô quy hoạch (chi tiết sẽ được xác định theo quy hoạch chuyên ngành thông tin liên lạc, quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư xây dựng).

- Tổ chức mạng thông tin liên lạc thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có để đáp ứng chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu, truy nhập Internet và mạng truyền thanh/hình.

- Triển khai mạng dịch vụ truyền hình cung cấp tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu tín hiệu.

- Tăng dung lượng các tuyến cáp quang hiện có để tăng dung lượng truyền dẫn liên tỉnh, nội hạt và xây dựng mới các tuyến cáp quang đến tất cả các xã để đáp ứng các nhu cầu ứng dụng CNTT, các dịch vụ băng rộng, đảm bảo 100% các xã có mạng cáp quang đến trung tâm.

- Phát triển truy nhập Internet băng rộng theo 2 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến theo công nghệ thế hệ mới NGN.

4.5.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, tại vị trí đầu nối tuyến công bao với tuyến thoát nước thải sẽ xây dựng các ga tách nước thải. Nước thải được tách về các tuyến công thoát nước thải và được vận chuyển về trạm xử lý để làm sạch. Xây dựng hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt tập trung cho khu vực thị trấn Ni, nước thải sau xử lý đạt loại B theo QCVN 14/2008/BTNMT.

- Tổng lưu lượng nước thải trung bình của thị trấn khoảng 3.000 m³/ng.đ.

- Xây dựng mạng công thoát nước thải kích thước D300mm=D400mm và các trạm bơm chuyên bậc để thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung

của thị trấn dự kiến bố trí phía Bắc thị trấn, công suất khoảng 3.000 m³/ng.đ để xử lý. Công suất, quy mô các trạm xử lý, trạm bơm chuyển bậc nước thải sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng.

b) Quản lý Chất thải rắn:

- Rác thải sinh hoạt: Tổng khối lượng khoảng 19,3 tấn/ngđ, được tiến hành phân loại rác ngay từ nguồn thải, rác thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.

- Rác thải của thị trấn sẽ được thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố. Xây dựng 03 trạm trung chuyển chất thải rắn và sau đó đưa về xử lý tại Khu liên hiệp xử lý chất thải rắn Nam Sơn.

c) 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 phải bố trí nhà vệ sinh công cộng, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị.

- Nước thải và chất thải của các nhà vệ sinh công cộng phải được thu gom và xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định.

d) Nghĩa trang: Không bố trí nghĩa trang trong khu vực phát triển đô thị. Nhu cầu an táng mới của nhân dân trong thị trấn được đáp ứng tại nghĩa trang tập trung của huyện, thành phố. Các nghĩa trang hiện có nằm trong khu vực phát triển đô thị phải dừng hung táng, cải táng, từng bước đóng cửa, khoanh vùng trồng cây xanh cây xanh cách ly. Lâu dài có kế hoạch di chuyển đến nghĩa trang tập trung của huyện, thành phố.

4.5.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường được áp dụng gồm:

- 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.

- 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 khu xử lý rác thải Nam Sơn phía Tây Bắc thị trấn.

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

- Các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thị trấn phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

** Vị trí, quy mô công suất các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật sẽ được xem xét cụ thể và có điều chỉnh phù hợp trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.*

4.6. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

a) *Dự án ưu tiên đầu tư:* Là các dự án đóng vai trò tạo động lực phát triển đô thị, hoặc nâng cao, cải thiện chất lượng đô thị, bao gồm:

- Xây dựng các đường trục chính đô thị, phát triển các khu công cộng phục vụ nhu cầu sinh hoạt dân sinh dọc các trục đường chính đô thị;
- Xây dựng các khu chức năng đô thị dọc 2 bên tuyến đường tỉnh lộ 35;
- Xây dựng mới khu trung tâm thị trấn Ni;
- Xây dựng các công trình công cộng, trường học, sân vườn cây xanh theo các nhóm ở và đơn vị ở;
- Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp, bổ sung các công trình HTKT, HTXH tại các khu vực dân cư hiện hữu;
- Phát triển các khu ở mới, khu chức năng theo định hướng từ hạt nhân trọng tâm của các nhóm ở ra phía ngoài, phát triển từ khu vực trung tâm ra ranh giới thị trấn.

b) *Nguồn lực để thực hiện:* Vốn ngân sách và các nguồn vốn khác.

4.7. Quy định quản lý:

- Việc quản lý quy hoạch đô thị được quy định cụ thể trong “*Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Ni, huyện Sóc Sơn đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000*” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này; ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm: Kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ Đồ án và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Ni, huyện Sóc Sơn, Hà Nội đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; cùng UBND huyện Sóc Sơn chủ trì, phối hợp với Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch và Quy định quản lý theo quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch; xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư: Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các Sở, ngành liên quan và UBND huyện Sóc Sơn xây dựng kế hoạch để thực hiện đồ án Quy hoạch chung thị trấn Ni, huyện Sóc Sơn, Hà Nội đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000 được duyệt theo tiến độ và trình tự ưu tiên theo từng giai đoạn; chịu trách nhiệm đảm bảo kế hoạch triển khai những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Chủ trì, phối hợp và hướng dẫn UBND huyện Sóc Sơn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng của đồ án Quy hoạch chung thị trấn Ni, huyện Sóc Sơn, Hà Nội đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000 được duyệt, triển khai thực hiện các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động thực hiện kế hoạch giám sát môi trường theo quy định.

- Các Sở, ban, ngành có liên ngành liên quan trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung thị trấn Ni, huyện Sóc Sơn, Hà Nội đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000 được duyệt, phối hợp với UBND huyện Sóc Sơn triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

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, Giao thông Vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công thương, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn; Chủ tịch UBND các xã: Trung Giã, Hồng Kỳ; Viện trưởng Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - TT Thành ủy, TT HĐND TP;
 - Chủ tịch UBND TP;
 - Các PCT UBND TP;
 - VPUBND: các PCVP,
các phòng: TH, chuyên viên;
 - Lưu: VT, QH_H
- 29070,45

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH 



Nguyễn Thế Thảo