

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

## THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN: CHỈNH TRANG  
KHUÔN VIÊN CÂY XANH TẠI THÔN CỘNG HÒA, XÃ SÓC SƠN

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN CỘNG HÒA, XÃ SÓC SƠN, TP. HÀ NỘI

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

## THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 DỰ ÁN: CHỈNH TRANG  
KHUÔN VIÊN CÂY XANH TẠI THÔN CỘNG HÒA, XÃ SÓC SƠN

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN CỘNG HÒA, XÃ SÓC SƠN, TP. HÀ NỘI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT  
UBND XÃ SÓC SƠN

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH  
PHÒNG KINH TẾ XÃ SÓC SƠN

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC  
LẬP QUY HOẠCH  
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU  
TU - HẠ TẦNG XÃ SÓC SƠN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN  
THIẾT KẾ VÀ ĐẦU TƯ  
XÂY DỰNG ĐẠI VIỆT

# MỤC LỤC

<b>1. PHẦN MỞ ĐẦU.....</b>	<b>1</b>
1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch.....	1
1.2. Căn cứ lập quy hoạch.....	1
1.3. Vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích.....	2
1.4. Đánh giá điều kiện tự nhiên.....	3
1.5. Hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	5
1.6. Mục tiêu lập quy hoạch.....	5
1.7. Tính chất khu vực lập quy hoạch.....	6
<b>2. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT....</b>	<b>6</b>
2.1. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch chung đối với khu đất.....	6
2.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	6
<b>3. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....</b>	<b>7</b>
3.1. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, bố trí tổng mặt bằng các công trình.....	7
3.2. Quy hoạch chức năng sử dụng đất.....	9
<b>4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ....</b>	<b>11</b>
4.1. Quy hoạch hệ thống giao thông.....	11
4.2. Quy hoạch cấp nước.....	13
4.3. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng.....	14
<b>5. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>14</b>
5.1. Kết luận.....	14
5.2. Kiến nghị.....	15

## **1. PHẦN MỞ ĐẦU**

### **1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch**

- Đồ án được lập nhằm cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 7 đã được phê duyệt tại Quyết định số 6534/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội. Theo định hướng quy hoạch cấp trên, khu vực thôn Cộng Hòa, xã Sóc Sơn được xác định là khu đất cây xanh công cộng, có vai trò quan trọng trong việc bổ sung không gian xanh, cải thiện môi trường sinh thái và nâng cao chất lượng sống cho người dân trong khu vực.

- Khu đất nghiên cứu có vị trí thuận lợi, quỹ đất tương đối rộng, hiện trạng chủ yếu là đất trống và đất nông nghiệp, có điều kiện thuận lợi để tổ chức xây dựng khuôn viên cây xanh phục vụ nhu cầu sinh hoạt cộng đồng, vui chơi giải trí, nghỉ ngơi của nhân dân địa phương. Bên cạnh đó, việc lập quy hoạch chi tiết còn nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất, tổ chức không gian cảnh quan hợp lý, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực xung quanh.

- Vì vậy, việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Chinh trang khuôn viên cây xanh tại thôn Cộng Hòa, xã Sóc Sơn là cần thiết, làm cơ sở cho công tác quản lý đất đai, đầu tư xây dựng và phát triển không gian cây xanh công cộng theo đúng định hướng quy hoạch đã được phê duyệt.

### **1.2. Căn cứ lập quy hoạch**

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của luật xây dựng 50/2014/QH13; Luật Đất đai ngày 18/01/2024.

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 114/2025/QH15 ngày 11/12/2025 và được hợp nhất tại Văn bản hợp nhất số 33/VBHN-VPQH của Văn phòng Quốc hội;

- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Thủ tướng chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Sửa đổi bổ sung một số điều tại Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019;

- Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ xây dựng Thông tư Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Quyết định 1216/QĐ-BXD về việc đính chính nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 2025 Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Quyết định số 6534/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của Ủy ban nhân dân TP. Hà Nội phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 7, tỷ lệ 1/2.000;
- Căn cứ Quyết định số 1825/QĐ-UBND ngày 28/11/2025 của Ủy ban nhân dân xã Sóc Sơn về việc phê duyệt chủ trương đầu tư, phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư một số dự án đầu tư công trên địa bàn xã Sóc Sơn;
- Căn cứ Quyết định số 2170/QĐ-UBND ngày 14/4/2026 của Ủy ban nhân dân xã Sóc Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Chính trang khuôn viên cây xanh tại thôn Cộng Hòa, xã Sóc Sơn;
- Căn cứ Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9257:2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Căn cứ các văn bản pháp lý khác có liên quan.

### **1.3. Vị trí, phạm vi quy hoạch và quy mô diện tích**

Khu vực nghiên cứu nằm ở Phía Tây Bắc xã Sóc Sơn, khu vực lập quy hoạch là khuôn viên cây xanh của thôn Cộng Hòa, với tổng diện tích đất khoảng 7.75ha; có vị trí giáp giới như sau:

- + Phía Bắc giáp đất nông nghiệp;

- + Phía Nam giáp khu Quốc phòng - Lữ Đoàn 187;
- + Phía Đông giáp khu Quốc phòng - Trung Đoàn 141;
- + Phía Tây giáp Phố Thanh Trì - Khu sân Golf Legend Hill.



*Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập nghiên cứu quy hoạch*

## **1.4. Đánh giá điều kiện tự nhiên**

### *1.4.1. Địa hình, địa mạo*

Địa hình khu vực nghiên cứu tương đối bằng phẳng, Độ dốc địa hình theo hướng từ Tây Bắc và Tây Nam dốc về hướng Đông Nam độ cao trung bình từ +18,8 đến +14,6m.

### *1.4.2. Khí hậu thủy văn*

- Khí hậu chịu ảnh hưởng chung của khí hậu Hà Nội nói riêng và đồng bằng Bắc Bộ nói chung. Một năm có 2 mùa rõ rệt: Mùa hè nóng (từ tháng 5 đến tháng 9), mưa nhiều. Mùa đông lạnh (từ tháng 11 đến tháng 3 năm sau) mưa ít. Giữa 2 mùa hè và đông có 2 thời kỳ chuyển tiếp vào tháng 4 và tháng 10 là mùa xuân và mùa thu.

- Nhiệt độ không khí:

- + Nhiệt độ không khí thấp nhất: 2,7 °C
- + Nhiệt độ không khí trung bình hàng năm: 23,6 °C
- + Nhiệt độ không khí trung bình mùa hè: 29,4 °C
- + Nhiệt độ không khí cao nhất: 42,8 °C
- + Nhiệt độ không khí trung bình mùa đông: 12 °C

- Bức xạ mặt trời:

- + Tổng số giờ nắng trong năm: 1.464,6 h/năm
- + Tổng lượng bức xạ hàng năm: 109,4 kcal/ha
- + Số ngày có sương mù: 11,7 ngày/năm

- Độ ẩm không khí

- + Độ ẩm nhỏ nhất: 80%
- + Độ ẩm cao nhất: 88%
- + Độ ẩm bình quân: 84,5%

- Lượng mưa

- + Số ngày mưa trung bình trong năm khoảng : 100-120 ngày mưa
- + Lượng mưa trung bình hàng năm khoảng : 1.245 mm
- + Lượng bốc hơi trung bình trong năm : 722 mm/năm

- Gió và bão

+ Trong một năm khu vực Hà Nội thường có 2 mùa gió chính: Gió mùa Đông Nam và gió mùa Đông Bắc.

+ Gió mùa Đông Nam thường bắt đầu từ tháng 05 và kết thúc vào tháng 10 mang theo nhiều hơi nước từ biển vào gây nên các trận mưa rào. Trong những tháng này đôi khi có gió bão kèm theo mưa lớn gây ảnh hưởng không nhỏ đến sản xuất và đời sống. Gió mùa Đông Bắc thường bắt đầu tháng 11 và kết thúc vào tháng 4 năm sau, thời tiết thời gian này thường lạnh và khô ở đầu mùa và ẩm ướt ở các tháng 2 và 3 vào những tháng này có mưa phùn mùa xuân. Trong các tháng 12, tháng 1 đôi khi có sương mù, sương giá nhưng ít gây thiệt hại đến sản xuất.

+ Tốc độ gió trung bình hàng tháng dao động từ 2.0m/s đến 2.9m/s. Tốc độ gió lớn nhất ghi nhận được lên đến 34m/s.

+ Do chịu tác động mạnh của gió mùa nên khí hậu Hà Nội, biến động thất thường trong mùa lạnh cũng có những ngày nhiệt độ cao như mùa nóng, hoặc những ngày ẩm ướt chẳng khác gì mùa mưa.

+ Hàng năm khu vực Hà Nội chịu ảnh hưởng của khoảng 5 - 7 cơn bão. Bão mạnh nhất lên đến cấp 9 cấp 10 làm đổ cây cối nhà cửa và gây thiệt hại lớn

cho mùa màng, bão thường trùng với mùa nước sông Hồng lên cao đe dọa đến đời sống và sản xuất của nhân dân các vùng ven sông cũng như làm trở ngại cho một số hoạt động của nhân dân toàn thành phố.

### **1.5. Hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường**

#### *1.5.1. Hiện trạng sử dụng đất.*

Khu vực lập quy hoạch với tổng diện tích là 7.75ha, trong đó:

- Đất nghĩa trang hiện trạng: Diện tích khoảng 1.54ha tương ứng 19.93% tổng diện tích đất;
- Đất nông nghiệp hiện trạng: Diện tích khoảng 5.89ha tương ứng 75.68% tổng diện tích đất quy hoạch;
- Còn lại 0.32ha là đất giao thông hiện trạng và đất đường nội đồng.

#### *1.5.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan.*

Hiện trạng khu vực nghiên cứu chủ yếu là đất nông nghiệp xen kẽ một số diện tích đất trống; cây xanh phân bố thưa, cảnh quan còn đơn giản. Trong khu đất có các tuyến đường nội đồng và khoảng 03 nhà tạm đang xây dựng trên đất nông nghiệp.

#### *1.5.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.*

- Giao thông: Hiện trạng khu vực nghiên cứu tiếp giáp tuyến đường Phố Thanh Trì thuận tiện cho việc tiếp cận; đã có đường bê tông đi vào khu Nghĩa trang hiện trạng.

- Các hạ tầng kỹ thuật như: Cấp điện, chiếu sáng, cấp thoát nước, bãi đỗ xe và bãi tập kết rác... Trong khu vực nghiên cứu hiện tại chưa được đầu tư, cần đồng bộ hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với khu vực xung quanh.

#### *1.5.4. Đánh giá hiện trạng.*

- Khu vực nghiên cứu có quỹ đất tương đối rộng, bao gồm đất nông nghiệp, đất trống và một phần nghĩa trang hiện hữu; địa hình bằng phẳng, thuận lợi cho việc tổ chức lại không gian theo định hướng phát triển khuôn viên cây xanh cảnh quan.

- Điều kiện hiện trạng cho phép hình thành một hệ thống không gian mở liên tục, có khả năng phát triển thành khu cây xanh sinh thái kết hợp mặt nước, đóng vai trò cải thiện vi khí hậu, nâng cao chất lượng môi trường và tạo cảnh quan cho khu vực.

- Khu nghĩa trang hiện trạng phân bố chưa đồng bộ, hạ tầng còn hạn chế, do đó được xác định chỉ cải tạo, chỉnh trang và sắp xếp lại theo quy hoạch, nhằm phù hợp với tổng thể không gian xanh chung.

- Các vấn đề cần giải quyết:

+ Tổ chức lại không gian tổng thể theo hướng lấy khuôn viên cây xanh cảnh quan làm chủ đạo, tạo cấu trúc không gian mở, liên kết các khu chức năng.

+ Phát triển hệ thống cây xanh nhiều lớp (cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan, cây xanh trục chính), kết hợp mặt nước nhằm hình thành không gian sinh thái liên tục và bền vững.

+ Tăng cường các không gian công cộng như quảng trường, sân bãi, đường dạo và điểm nghỉ chân trong khu cây xanh, nâng cao khả năng sử dụng và trải nghiệm không gian.

+ Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, gắn kết chặt chẽ với tổ chức không gian cảnh quan.

- Phân kỳ đầu tư hợp lý, ưu tiên triển khai các hạng mục cây xanh và không gian mở nhằm sớm định hình cấu trúc cảnh quan toàn khu.

### **1.6. Mục tiêu lập quy hoạch**

- Cụ thể hóa định hướng Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn (khu 7) đã được phê duyệt, trong đó xác định khu vực là không gian cây xanh cảnh quan kết hợp chỉnh trang nghĩa trang hiện trạng.

- Hình thành khuôn viên cây xanh – công viên cảnh quan với hệ thống cây xanh, mặt nước và không gian mở, góp phần cải thiện môi trường, điều hòa vi khí hậu và nâng cao chất lượng cảnh quan khu vực.

- Chỉnh trang, sắp xếp lại khu nghĩa trang hiện hữu theo quy hoạch, đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường và phù hợp với tổng thể không gian xanh.

- Xây dựng cơ sở để triển khai dự án đầu tư, quản lý sử dụng đất hiệu quả, từng bước hoàn thiện không gian cảnh quan theo định hướng phát triển bền vững của địa phương.

### **1.7. Tính chất khu vực lập quy hoạch**

Là khu vực vườn hoa, cây xanh – công viên cảnh quan đóng vai trò không gian sinh thái, không gian mở của khu vực, kết hợp chỉnh trang nghĩa trang hiện trạng theo quy hoạch.

## **2. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐỐI VỚI KHU ĐẤT**

### **2.1. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch phân khu đối với khu đất**

- Theo Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 7 đã được phê duyệt, khu vực nghiên cứu được xác định là đất cây xanh công cộng.

- Định hướng này là cơ sở để cụ thể hóa tổ chức không gian, bố trí chức năng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong quy hoạch chi tiết, đảm bảo kết nối đồng bộ với khu vực xung quanh.

## **2.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

### *2.2.1. Yêu cầu về Sử dụng đất*

- Đất cây xanh, thảm cỏ và mặt nước: 60-70%
- Đất giao thông nội bộ, đường dạo, sân bãi: 25-35%
- Đất công trình dịch vụ, phụ trợ: 5%

### *2.2.1. Yêu cầu về Hạ tầng kỹ thuật*

- *Giao thông và lối đi lại:*

- + Đường trục chính:  $\geq 7.0$  m
- + Đường dạo chính:  $\geq 3.0 - 5.0$  m
- + Đường dạo phụ:  $\geq 1.5 - 2.0$  m
- + Lối đi bộ trong khu cây xanh:  $\geq 1.2$  m

- *Tiêu chuẩn cấp nước:*

- + Nước tưới cây xanh: 3 – 4 l/m<sup>2</sup>/ngày
- + Nước phục vụ công trình dịch vụ và vệ sinh công cộng: 80 – 100 l/người/ngày

- *Tiêu chuẩn thoát nước:*

- + Nước thải tại các công trình chức năng: 100% lượng nước cấp.
- + Nước thải khác (tưới cây, rửa đường):  $\geq 80\%$  lượng nước cấp.
- + Hệ thống thoát nước mưa thiết kế thoát riêng, đảm bảo thoát nước nhanh và tránh ngập úng trong khu vực công viên.
- + Nước thải từ công trình dịch vụ được thu gom và xử lý theo quy định.

- *Tiêu chuẩn rác thải:* 1.0 kg/người/ngày.

- *Tiêu chuẩn cấp điện:*

- + Công trình dịch vụ: 20 – 30 W/m<sup>2</sup> sàn
- + Chiều sáng đường dạo: 0,8 – 1,2 W/m<sup>2</sup>
- + Chiều sáng khu cây xanh, sân vườn: 0,4 – 0,6 W/m<sup>2</sup>

## **3. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

### **3.1. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, bố trí tổng mặt bằng các công trình**

#### *3.1.1. Cấu trúc không gian tổng thể*

- Khuôn viên được tổ chức theo mô hình không gian trung tâm – vành đai, trong đó lõi trung tâm là khu nghĩa trang hiện trạng được cải tạo, chỉnh trang, bao quanh bởi hệ thống cây xanh và giao thông, lối dạo.

- Các trục giao thông chính tổ chức dạng hướng tâm kết hợp vành đai, kết nối từ cổng vào đến khu trung tâm, đồng thời tạo các tuyến dạo liên hoàn xung quanh khu đất.

- Không gian được phân tách mềm bằng cây xanh và thảm cỏ, đảm bảo vừa tôn nghiêm khu trung tâm, vừa tạo sự thân thiện, mở cho khu khuôn viên cây xanh xung quanh.

### *3.1.2. Tổ chức không gian khu trung tâm (nghĩa trang chỉnh trang)*

- Khu nghĩa trang hiện trạng được cải tạo, chỉnh trang theo dạng hình tròn đồng tâm, tổ chức lại các khu mộ theo hàng lối rõ ràng, đảm bảo mỹ quan và thuận tiện thăm viếng.

- Trung tâm bố trí không gian điểm nhấn tâm linh (cây hương/đài tưởng niệm), kết hợp sân hành lễ nhỏ.

- Hệ thống đường nội bộ trong khu trung tâm bố trí dạng hướng tâm, kết nối trực tiếp với các trục chính của toàn khu.

- Xung quanh khu nghĩa trang bố trí dải cây xanh cách ly và thảm cỏ, tạo lớp đệm chuyển tiếp sang không gian khuôn viên cây xanh.

### *3.1.3. Tổ chức không gian khu khuôn viên cây xanh*

- Vành đai cây xanh chạy dọc ranh giới khu đất, sử dụng cây thân gỗ, tán rộng nhằm giảm bụi, tiếng ồn từ bên ngoài.

- Khu cây xanh cảnh quan – thảm cỏ mở bố trí đan xen, tạo không gian nghỉ ngơi, sinh hoạt cộng đồng.

- Các điểm nhấn cảnh quan nhỏ (vòng xoay, bồn hoa, tiểu cảnh) tại các nút giao và cuối trục nhìn.

- Hệ thống đường dạo bố trí uốn lượn, kết hợp các tuyến vòng quanh khu đất và kết nối vào lõi trung tâm, tạo trải nghiệm liên tục.

- Một số khu vực bố trí không gian nghỉ chân, ghế ngồi, phù hợp cho hoạt động thư giãn, tản bộ.

### *3.1.4. Tổ chức cây xanh và cảnh quan*

- Cây xanh được tổ chức theo nhiều lớp:

- Lớp cây cao (tán rộng): bố trí dọc các trục đường chính và vành đai.

- Lớp cây trung bình và cây bụi: tạo viền, phân tách không gian.

- Thảm cỏ và hoa: bố trí tại các khu vực mở, tạo điểm nhấn mềm mại.

- Lựa chọn cây phù hợp khí hậu địa phương như: cây bóng mát, cây hoa theo mùa, cây bụi thấp dễ chăm sóc.

- Tăng cường mảng xanh xung quanh khu trung tâm nhằm tạo cảm giác yên tĩnh, trang nghiêm.

#### *3.1.5. Hình khối kiến trúc và vật liệu*

- Các công trình phụ trợ (công, chòi nghỉ, điểm dừng chân...) thiết kế đơn giản, hài hòa với cảnh quan, hạn chế chiều cao và mật độ xây dựng.

- Vật liệu sử dụng thân thiện môi trường: gạch bê tông, đá tự nhiên, gạch khe cỏ cho đường dạo.

- Màu sắc chủ đạo là các tông trung tính, kết hợp màu xanh của cây cỏ tạo tổng thể nhẹ nhàng.

- Trang thiết bị đô thị (ghế, đèn, thùng rác) bố trí hợp lý, đồng bộ và thuận tiện sử dụng.

#### *3.1.6. Tổ chức công trình phụ trợ, dịch vụ và sân bãi khu vực cổng vào*

- Khu vực gần cổng chính được bố trí cụm công trình phụ trợ và dịch vụ nhằm phục vụ nhu cầu của người dân khi tiếp cận khuôn viên.

- Các hạng mục bao gồm: nhà quản lý – bảo vệ, khu dịch vụ (nước uống, nghỉ chân), nhà vệ sinh công cộng, chòi nghỉ,... được tổ chức gọn gàng, thuận tiện sử dụng.

- Không gian trước cổng bố trí sân bãi tập trung và quảng trường nhỏ, đóng vai trò là điểm đón, phân phối dòng người trước khi di chuyển vào các khu chức năng bên trong.

- Khu vực sân bãi bố trí hai bên được thiết kế thông thoáng, lát vật liệu bền vững (gạch bê tông, đá tự nhiên) có màu sắc và hoa văn định hướng, kết hợp cây xanh bóng mát tạo vi khí hậu dễ chịu.

- Bố trí bãi đỗ xe (xe máy, ô tô) gần cổng vào, đảm bảo bán kính tiếp cận thuận tiện, không ảnh hưởng đến không gian yên tĩnh bên trong khu trung tâm.

- Tổ chức các lối tiếp cận rõ ràng từ cổng vào: trục chính dẫn vào khu trung tâm và các tuyến dạo kết nối đến các khu chức năng khác.

- Cây xanh, tiểu cảnh và bồn hoa được bố trí xung quanh khu vực cổng nhằm tạo điểm nhấn, tăng tính nhận diện và thẩm mỹ cho toàn khu.

### **3.2. Quy hoạch chức năng sử dụng đất**

#### *3.2.1. Nguyên tắc phân bố sử dụng đất:*

- Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng 77.492,4 m<sup>2</sup>, được tổ chức theo định hướng tăng cường khuôn viên cây xanh cảnh quan làm chủ đạo, kết hợp chỉnh trang khu nghĩa trang hiện trạng và bố trí hợp lý các công trình hạ tầng kỹ thuật. Cơ cấu sử dụng đất được phân bố như sau:

+ Đất khuôn viên cây xanh: khoảng 42.164,2 m<sup>2</sup>, chiếm 54,4% tổng diện tích, giữ vai trò chủ đạo trong tổ chức không gian toàn khu. Trong đó:

+ Đất cây xanh: 31.934,1 m<sup>2</sup> (41,2%), bao gồm các khu cây xanh cảnh quan (CX-01 đến CX-06) được phân bố liên tục, tạo hệ thống không gian xanh xuyên suốt, góp phần cải thiện vi khí hậu và nâng cao giá trị cảnh quan.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật và công trình phụ trợ trong khu cây xanh: 10.230,1 m<sup>2</sup> (13,2%), gồm công trình dịch vụ, sân bãi, bãi đỗ xe, giao thông nội bộ,... phục vụ khai thác và sử dụng không gian công viên.

- Đất nghĩa trang chĩnh trang: khoảng 12.710,8 m<sup>2</sup>, chiếm 16,4% tổng diện tích, bao gồm:

+ Đất cát táng mở rộng: 9.961,4 m<sup>2</sup> (12,9%), được tổ chức thành các khu lô (CT-01 đến CT-09) theo QH đồng bộ, đảm bảo trật tự và thuận tiện quản lý.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật, cây xanh và công trình phụ trợ trong khu nghĩa trang: 2.749,4 m<sup>2</sup> (3,5%), gồm công trình dịch vụ, cây xanh nội khu và giao thông, góp phần hoàn thiện không gian và đảm bảo vệ sinh môi trường.

- Đất giao thông đối ngoại: khoảng 22.617,4 m<sup>2</sup>, chiếm 29,2%, đảm bảo kết nối thuận lợi giữa khu vực quy hoạch với hệ thống giao thông khu vực, đồng thời tạo điều kiện tiếp cận thuận tiện cho toàn khu.

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TẦNG CAO (TẦNG)	MĐXD (%)	TỶ LỆ (%)
<b>A</b>	<b>Đất khuôn viên cây xanh</b>		<b>42.164,2</b>			<b>54,4</b>
<b>I</b>	<b>Đất cây xanh</b>		<b>31.934,1</b>			<b>41,2</b>
1.1	Đất cây xanh 1	CX-01	6.001,2			
1.2	Đất cây xanh 2	CX-02	4.709,2			
1.3	Đất cây xanh 3	CX-03	5.729,5			
1.4	Đất cây xanh 4	CX-04	4.171,8			
1.5	Đất cây xanh 5	CX-05	10.260,0			
1.6	Đất cây xanh 6	CX-06	1.062,4			
<b>II</b>	<b>Đất công trình Hạ tầng kỹ thuật và công trình phụ trợ</b>		<b>10.230,1</b>			<b>13,2</b>
2.1	Đất xây dựng công trình phụ trợ		781,4			
	Đất xây dựng công trình phụ trợ 1	CTR-01	390,7	1,0	40,0	
	Đất xây dựng công trình phụ trợ 2	CTR-02	390,7	1,0	40,0	
2.2	Đất Sân bãi, sân chơi thể thao		820,5			
	Đất sân bãi 1	SB-01	381,4			
	Đất sân bãi 2	SB-02	439,1			
2.3	Đất hạ tầng kỹ thuật		8.628,2			
	Đất bãi đỗ xe	HT-01	1.295,8			

	Đất bãi tập kết rác	HT-02	84,0			
	Đất giao thông	GT	7.248,4			
<b>B</b>	<b>Đất nghĩa trang chĩnh trang</b>		<b>12.710,8</b>			<b>16,4</b>
<b>III</b>	<b>Đất Cát tắng - Mở rộng</b>	<b>CT</b>	<b>9.961,4</b>			<b>12,9</b>
3.1	Đất cát tắng 1	CT-01	5.970,5			
3.2	Đất cát tắng 2	CT-02	733,1			
3.3	Đất cát tắng 3	CT-03	953,1			
3.4	Đất cát tắng 4	CT-04	685,8			
3.5	Đất cát tắng 5	CT-05	892,5			
3.6	Đất cát tắng 6	CT-06	615,7			
3.7	Đất cát tắng 7	CT-07	227,4			
3.8	Đất cát tắng 8	CT-08	325,0			
3.9	Đất cát tắng 9	CT-09	291,4			
<b>IV</b>	<b>Đất công trình Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, công trình phụ trợ</b>		<b>2.749,4</b>			<b>3,5</b>
4.1	Đất xây dựng công trình phụ trợ		382,2			
	Đất xây dựng công trình phụ trợ 3	CTR-03	251,6	1,0	40,0	
	Đất xây dựng công trình phụ trợ 4	CTR-04	130,6	1,0	40,0	
4.4	Đất giao thông	GT	2.367,2			
<b>C</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>		<b>22.617,4</b>			<b>29,2</b>
	<b>Tổng diện tích</b>		<b>77.492,4</b>			<b>100,0</b>

## 4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

### 4.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

#### 4.1.1. Căn cứ thiết kế

- QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07-4:2023/BXD Quy chuẩn quốc gia về Công trình hạ tầng kỹ thuật công trình giao thông;

- Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế TCXDVN 104 : 2007;

- Đường ô tô yêu cầu thiết kế TCVN 4054 : 2005;

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn về thiết kế giao thông đô thị;

#### 4.1.2. Nguyên tắc thiết kế

- Khớp nối mạng đường của khu vực nghiên cứu với mạng đường của các khu vực xung quanh cũng như với những dự án và các hồ sơ chỉ giới đường đỏ đã cấp.

- Tốc độ và lưu lượng được thiết kế theo tầng bậc, cấp đường, thiết kế trên nguyên tắc tốc độ và lưu lượng giảm dần.

- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.

- Tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

#### 4.1.3. Giải pháp thiết kế

##### a. Đường trục trung tâm (Mặt cắt 1-1)

- Quy mô: 11,0 m

- + Lòng đường: 7,0 m

- + Vía hè: 2,0 m x 2 bên

- Chức năng:

- + Là trục giao thông chính kết nối từ cổng vào đến trung tâm khu đất

- + Đồng thời là trục cảnh quan chính, tổ chức không gian cây xanh, chiếu sáng và dẫn hướng

- Đặc điểm:

- + Bố trí cây xanh, đèn chiếu sáng và tiểu cảnh hai bên

- + Kết nối trực tiếp với quảng trường trung tâm và các khu chức năng

##### b. Đường trục chính (Mặt cắt 2-2)

- Quy mô: 5,0 m

- Chức năng:

- + Kết nối xuyên suốt khu khuôn viên cây xanh và nghĩa trang

- + Dẫn hướng tiếp cận tới khu nghĩa trang và khu cây xanh

- Đặc điểm:

- + Kết hợp trồng cây xanh dọc tuyến, tạo hành lang cảnh quan

- + Phục vụ cả xe cơ giới và người đi bộ

##### c. Đường dạo chính (Mặt cắt 3-3)

- Quy mô: 3,5 m

- Chức năng: Phục vụ tiếp cận các không gian chức năng trong khuôn viên cây xanh và kết nối đến khu nghĩa trang

- Đặc điểm: Là tuyến đường dạo chính trong khuôn viên cây xanh, ưu tiên người đi bộ, bố trí xen kẽ cây xanh, thảm cỏ và tiểu cảnh, tạo không gian sinh thái, yên tĩnh và thân thiện, góp phần nâng cao chất lượng cảnh quan tổng thể

d. Đường dạo phụ (Mặt cắt 4-4)

- Quy mô: 1,5 m

- Chức năng: Phục vụ đi bộ, đi dạo trong các ô đất cây xanh.

- Đặc điểm: Thiết kế ưu tiên người đi bộ, kết hợp vật liệu lát mềm (gạch, cỏ xen kẽ) phù hợp cảnh quan

e. Đường đối ngoại (Mặt cắt 5-5; 6-6; 7-7)

- Các tuyến đường đối ngoại đã được hoạch định ở quy hoạch phân khu.

- Đường phân khu vực (Mặt cắt 5-5): Quy mô rộng 17m. Lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Đường khu vực (Mặt cắt 6-6): Quy mô rộng 20.5m. Lòng đường rộng 10.5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Đường liên khu vực – phố Thanh Trì (Mặt cắt 7-7): Quy mô rộng 30m. Đường 2 chiều, lòng đường mỗi bên rộng 7.5m. Dải phân cách giữa rộng 3m và vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

f. Một số lưu ý:

- Kết cấu mặt đường dự kiến của các đường giao thông, sẽ được xác định trong giai đoạn thiết kế tiếp theo. Phương pháp và tải trọng tính toán cho mỗi loại mặt đường theo những tài liệu chỉ dẫn chuyên ngành.

- Khi cắm mốc theo bản vẽ này phải kết hợp khớp nối với các hồ sơ chỉ giới đã cấp trong khu vực (ghi trực tiếp trên bản vẽ) để tránh chồng chéo.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng cần điều tra khảo sát các công trình kỹ thuật ngầm và nổi hiện có trong lô đất (cống thoát nước, ống cấp nước, dây cáp điện, dây cáp viễn thông...) Để có biện pháp đảm bảo sự hoạt động bình thường cho các công trình này hoặc di chuyển theo quy hoạch.

## 4.2. Quy hoạch cấp nước

### 4.2.1. Căn cứ thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 07-1:2023/BXD Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp nước;

- Tuyển tập tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam.

### 4.2.2. Nguyên tắc thiết kế

- Cung cấp đầy đủ nguồn nước sạch sử dụng sinh hoạt cho người sử dụng công trình

- Xây dựng bổ sung hệ thống PCCC phù hợp quy định hiện hành, hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế riêng biệt với cấp nước sinh hoạt.

### 4.2.3. Giải pháp thiết kế

- Công trình sử dụng nguồn nước từ hệ thống nước chung của khu vực theo các tuyến ống cấp nước hiện trạng chính trên đường phố Thanh Trì.

- Đồng hồ nước đặt ngoài công khu khuôn viên cây xanh.

- Đường nước được dẫn vào công trình nhà dịch vụ và nhà phụ trợ đa năng của khu khuôn viên cây xanh và nhà quản trang nhà quản linh trong khu nghĩa trang.

### **4.3. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng**

- Nguồn điện dự kiến cấp điện cho khu vực quy hoạch lấy từ nguồn điện Hạ thế của khu vực hiện có đường phố Thanh Trì.

- Sử dụng cáp điện hạ thế có vỏ bọc được luồn ống đi ngầm trong khu vực quy hoạch, cáp điện đến nhà quản trang từ đó cấp sang các nhà còn lại

- Bố trí các tủ điện trong các nhà.

- Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng khu khuôn viên cây xanh được lấy từ tủ điện nhà phụ trợ đa năng.

- Nguồn điện cấp cho hệ thống chiếu sáng khu nghĩa trang được lấy từ tủ điện nhà quản trang.

- Chiếu sáng chủ yếu tại đường trục chính và cổng. Tại cổng bố trí 2 cột đèn đường led cao từ 6-9m, còn tại đường trục chính bố trí các cột đèn sân vườn để gang chụp đèn kiểu bông sen cao từ 3-5m.

- Toàn bộ hệ thống đi ngầm sử dụng ống nhựa xoắn hdpe.

- Lưu ý: Các thông số kỹ thuật và giải pháp thiết kế mang tính định hướng phù hợp với quy hoạch, mặt bằng kiến trúc; nội dung chi tiết sẽ được tiếp tục nghiên cứu, tính toán và hoàn thiện trong giai đoạn thực hiện dự án theo quy định, tiêu chuẩn.

## **5. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **5.1. Kết luận**

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Chinh trang khuôn viên cây xanh tại thôn Cộng Hòa, xã Sóc Sơn là cần thiết, phù hợp với nhu cầu chinh trang nghĩa trang hiện hữu, đồng thời định hướng hình thành khuôn viên cây xanh cảnh quan góp phần cải thiện môi trường và không gian khu vực.

- Trên cơ sở nghiên cứu và đánh giá hiện trạng, đồ án đã đề xuất phương án quy hoạch hợp lý theo hướng tăng cường không gian xanh, tổ chức lại khu nghĩa trang kết hợp với hệ thống cây xanh cảnh quan và cây xanh cách ly, đảm bảo sử dụng đất hiệu quả và bền vững.

- Việc triển khai dự án sẽ góp phần hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng cảnh quan, cải thiện vi khí hậu, tạo không gian yên tĩnh, trang nghiêm, phù hợp yếu tố tâm linh và thân thiện với môi trường.

- Với các căn cứ kỹ thuật và tính khả thi, đồ án đủ điều kiện để xem xét phê duyệt và triển khai thực hiện, hướng tới hình thành khuôn viên cây xanh cảnh quan kết hợp chỉnh trang nghĩa trang hiện trạng, đáp ứng yêu cầu phát triển lâu dài của địa phương.

## **5.2. Kiến nghị**

Kính đề nghị UBND xã Sóc Sơn và các cơ quan liên quan thẩm định, xem xét phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án: Chỉnh trang khuôn viên cây xanh tại thôn Cộng Hòa, xã Sóc Sơn để làm cơ sở triển khai thực hiện và hoàn chỉnh đầu nổi hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.