

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

# THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN:  
CHỈNH TRANG KHUÔN VIÊN NGHĨA TRANG XUÂN ĐỒNG

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN XUÂN ĐỒNG, XÃ SÓC SƠN, TP. HÀ NỘI

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

# THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN: CHỈNH TRANG  
KHUÔN VIÊN NGHĨA TRANG XUÂN ĐÔNG

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÔN XUÂN ĐÔNG, 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.....	3
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.....	6
1.7. Tính chất khu vực lập quy hoạch.....	7
<b>2. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT....</b>	<b>7</b>
2.1. Các yêu cầu, định hướng tại quy hoạch chung đối với khu đất.....	7
2.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	7
<b>3. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....</b>	<b>8</b>
3.1. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, bố trí tổng mặt bằng các công trình.....	8
3.2. Quy hoạch chức năng sử dụng đất.....	10
<b>4. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ...</b>	<b>12</b>
4.1. Quy hoạch hệ thống giao thông.....	12
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 chung xây dựng xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt. Theo định hướng quy hoạch cấp trên, khu vực nghiên cứu được xác định là đất nghĩa trang, phục vụ nhu cầu an táng của người dân, đồng thời cần được tổ chức, chỉnh trang theo hướng đồng bộ, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung của địa phương.

- Khu nghĩa trang Xuân Đồng hiện nay đã được hình thành từ lâu, một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng, tuy nhiên hiện trạng chưa được quản lý chặt chẽ, việc xây dựng mộ phần còn mang tính tự phát, không theo quy hoạch, dẫn đến bố trí lộn xộn, thiếu đồng bộ về giao thông nội bộ, thoát nước và cảnh quan môi trường. Do đó, việc lập quy hoạch nhằm tổ chức lại không gian sử dụng đất, khai thác hiệu quả quỹ đất hiện có, đồng thời cải thiện điều kiện hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường trong khu vực.

- Vì vậy, việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng dự án: Chỉnh trang khuôn viên nghĩa trang Xuân Đồng là cần thiết, làm cơ sở cho công tác quản lý đất đai, đầu tư xây dựng và chỉnh trang nghĩa trang 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 8925/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND Huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Tân Minh, huyện Sóc Sơn đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000;
- Căn cứ Quyết định số 30/2017/QĐ-UBND ngày 11/9/2017 của UBND Thành phố Hà Nội quy định quản lý và sử dụng nghĩa trang trên địa bàn Thành phố Hà Nội;
- 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 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 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 7956:2008 Nghĩa trang đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Căn cứ Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9412:2012 Mộ và Bia Mộ - 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 Đông Bắc xã Sóc Sơn, khu vực lập quy hoạch là khuôn viên nghĩa trang của thôn Xuân Đồng, với tổng diện tích đất khoảng 4.93ha, có vị trí giáp giới như sau:

- + Phía Bắc giáp đất nông nghiệp, đất ao nuôi trồng;
- + Phía Nam giáp đường bê tông hiện trạng đi vào khu nghĩa trang;
- + Phía Đông giáp đường cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên;
- + Phía Tây giáp đất nông nghiệp.



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

Khu vực nghiên cứu có địa hình trũng thấp so với khu vực xung quanh tương đối bằng phẳng. Cao độ nền khu vực lập quy hoạch từ +4,54 ÷ +7,63m, khu vực phía Nam tiếp giáp trực đường chính có cao độ nền hơn từ 7,42 ÷ 8,29m

#### 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 nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng 49.434,5 m<sup>2</sup>. Hiện trạng sử dụng đất gồm:

- Đất nông nghiệp, trồng hoa màu: khoảng 26.929,38 m<sup>2</sup> (54,48%), chiếm tỷ lệ lớn, có tiềm năng chuyển đổi để mở rộng nghĩa trang.

- Đất nghĩa trang hiện trạng: khoảng 19.240,13 m<sup>2</sup> (38,93%), hiện tại chôn cất và sử dụng chưa theo quy hoạch, hạ tầng còn hạn chế.

- Đất trống chưa sử dụng: khoảng 1.719,24 m<sup>2</sup> (3,48%), thuận lợi bố trí mở rộng và bổ sung các chức năng đất.

- Đất giao thông nội đồng: khoảng 3,11%, là các tuyến đường nhỏ nội đồng phục vụ sản xuất.

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

- Hình thái kiến trúc của khu nghĩa trang nông thôn bao gồm các khu mộ xây của các dòng họ trong xã. Hình thức gồm khu mộ Tổ, mộ xây cao 2.5-2.8m; mái chéo có dán ngói mũi hài; mộ khác chủ yếu mộ đá mua sẵn kích thước khoảng 1.2x0.8x1.5m, mộ xây được ốp gạch trang trí kích thước khác nhau,... các mộ đặt theo hàng ở vài chỗ còn lại đặt không theo hàng lối. Hướng đặt mộ, do yêu cầu của từng dòng họ mà hướng mộ sắp xếp khác nhau, không cùng chung một hướng đặt mộ.

- Hiện trạng cảnh quan là khu đồng ruộng, đất sản xuất nông nghiệp quanh nghĩa trang, đất khá bằng phẳng, cao độ thấp hơn nền nghĩa trang hiện có khoảng 0,5 đến 1,6m.

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

- Giao thông: Khu đất hiện có một số tuyến đường bê tông trong khu mộ hiện trạng với bề rộng trung bình khoảng 3m. Tuyến đường bê tông phía Nam, rộng khoảng 3m, là trục giao thông chính tiếp cận và đi vào khu nghĩa trang.

- Cấp điện và thông tin liên lạc: Khu vực quy hoạch hiện chưa có hệ thống cấp điện, chiếu sáng và hạ tầng thông tin liên lạc đồng bộ.

- Cấp nước và vệ sinh môi trường: Khu vực chưa có hệ thống cấp nước; rác thải được thu gom và vận chuyển đi nơi khác theo hình thức tự phát, chưa có bãi tập kết trong khu vực.

- Thoát nước: Nước mưa hiện được thoát vào các rãnh hiện trạng, tuy nhiên hệ thống chưa hoàn chỉnh, thiếu đồng bộ.

#### 1.5.4. Đánh giá hiện trạng.

- Là khu vực nghĩa trang nhân dân hiện hữu kết hợp với đất nông nghiệp và đất trống, địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi cho việc cải tạo, mở rộng và tổ chức lại không gian; không gặp nhiều khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng.

- Khu vực có quỹ đất nông nghiệp và đất chưa sử dụng tương đối lớn, tạo điều kiện thuận lợi để mở rộng nghĩa trang, bố trí các khu chức năng và cây xanh cách ly, góp phần đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan trang nghiêm.

- Các vấn đề cần giải quyết:

+ Tổ chức lại không gian các khu mộ theo quy hoạch, khắc phục tình trạng chôn cất thiếu đồng bộ; đồng thời sắp xếp lại các khu chức năng theo hướng hợp lý, đảm bảo hài hòa giữa khu mai táng và không gian cảnh quan.

+ Xây dựng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật như giao thông nội bộ, cấp – thoát nước, thu gom chất thải,... đảm bảo đồng bộ, đáp ứng yêu cầu sử dụng và nâng cao điều kiện vệ sinh môi trường trong khu vực.

+ Tăng cường và hoàn thiện hệ thống cây xanh cảnh quan và cây xanh cách ly, hướng tới hình thành không gian nghĩa trang có tính chất sinh thái, cụ thể:

Bố trí các dải cây xanh cách ly xung quanh khu đất nhằm giảm thiểu tác động môi trường và tạo khoảng đệm với khu vực lân cận

Tăng cường cây xanh trong các khu chức năng, đặc biệt dọc các tuyến giao thông và khu tưởng niệm, nhằm tạo bóng mát, cải thiện vi khí hậu

Kết hợp cây xanh với mặt nước và các không gian nghỉ chân, góp phần tạo môi trường yên tĩnh, trang nghiêm và thân thiện

- Phân kỳ đầu tư hợp lý, ưu tiên triển khai hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục cây xanh cảnh quan, đảm bảo hiệu quả sử dụng đất, phù hợp với nhu cầu thực tế và khả năng huy động nguồn lực.

#### 1.6. Mục tiêu lập quy hoạch

- Từng bước chỉnh trang, sắp xếp lại khu nghĩa trang hiện hữu theo quy hoạch, đáp ứng nhu cầu an táng, cải táng của nhân dân; đồng thời đảm bảo quản lý sử dụng đất hiệu quả, hạn chế phát triển tự phát.

- Định hướng hình thành khuôn viên cây xanh – cảnh quan sinh thái là thành phần chủ đạo của khu vực, tạo không gian mở, yên tĩnh, góp phần cải thiện vi khí hậu, nâng cao chất lượng môi trường và cảnh quan chung.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (giao thông, cấp – thoát nước, vệ sinh môi trường...) gắn với tổ chức không gian xanh, đảm bảo phục vụ tốt nhu cầu sử dụng và vận hành lâu dài.

- Tổ chức không gian tổng thể theo hướng kết hợp hài hòa giữa khu mai táng chính trang và các không gian cây xanh cảnh quan, đảm bảo tính trang nghiêm, phù hợp yếu tố tâm linh, đồng thời hướng tới hình ảnh nghĩa trang văn minh, thân thiện với môi trường.

- Tạo dựng môi trường cảnh quan bền vững, có khả năng thích ứng lâu dài, góp phần nâng cao chất lượng không gian sống của khu vực và phù hợp với định hướng phát triển chung của địa phương.

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

Là khu nghĩa trang nhân dân hiện trạng được cải tạo, chỉnh trang, kết hợp tăng cường không gian cây xanh cảnh quan, hướng tới hình thành khuôn viên xanh, yên tĩnh, đảm bảo vệ sinh môi trường và tính trang nghiêm, phù hợp với quy hoạch chung của xã.

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

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

- Căn cứ Quyết định số 8925/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND huyện Sóc Sơn về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Tân Minh đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000, khu đất nghiên cứu được định hướng là khu nghĩa trang nhân dân phục vụ nhu cầu an táng, cải táng cho người dân trong khu vực.

- Đất nghĩa trang, nghĩa địa: Việc bố trí nghĩa trang, nghĩa địa phải đảm bảo cảnh quan và vệ sinh môi trường, địa điểm bố trí cách xa khu dân cư, không ảnh hưởng đến vệ sinh nguồn nước, phù hợp với phong tục tập quán của nhân dân trong xã. Cần tính toán quỹ đất đảm bảo đáp ứng yêu cầu theo dân số dự báo trong thời hạn quy hoạch.

### **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): ≥ 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*

- Không gian khu đất được tổ chức theo trục chính kết hợp các không gian điểm nhấn, trong đó:

+ Trục cảnh quan trung tâm kéo dài từ công chính phía Nam vào lõi trung tâm, đóng vai trò dẫn dắt không gian và tổ chức các hoạt động chính.

+ Nút trung tâm (quảng trường – vòng xuyên cảnh quan) là điểm nhấn chính, kết nối các khu chức năng và tạo không gian chuyển tiếp giữa khu cây xanh và khu nghỉ trang.

- Hai phân khu chính gồm:

+ Khuôn viên cây xanh cảnh quan phía Tây và phía Bắc – đóng vai trò không gian sinh thái chủ đạo

+ Khu nghỉ trang chính trang phía Đông – được tổ chức lại theo trật tự, gắn kết với cảnh quan chung

##### *3.1.2. Tổ chức khuôn viên cây xanh cảnh quan*

Khu cây xanh được định hướng là không gian chủ đạo của toàn khu, tổ chức đa dạng và có tính trải nghiệm cao:

- Dải cây xanh cách ly bố trí bao quanh khu đất, đặc biệt dọc các tuyến giao thông lớn, tạo vùng đệm giảm thiểu tác động môi trường.

- Khu công viên trung tâm kết hợp quảng trường, sân bãi và các không gian sinh hoạt cộng đồng, tạo điểm tụ cho hoạt động tương niệm và nghỉ ngơi.

- Hồ nước cảnh quan phía Bắc đóng vai trò điều hòa vi khí hậu, tạo điểm nhấn sinh thái và tăng giá trị thẩm mỹ cho toàn khu.

- Hệ thống đường dạo uốn lượn xuyên qua các lớp cây xanh, kết nối liên tục các khu chức năng, tạo trải nghiệm không gian mềm mại, gần gũi tự nhiên.

- Các điểm nghỉ chân, chòi nghỉ được bố trí xen kẽ trong không gian xanh, đảm bảo tiện nghi và tính nhân văn.

### *3.1.3. Tổ chức khu nghĩa trang hiện trạng (chính trang)*

Khu nghĩa trang được cải tạo theo hướng ngăn nắp – đồng bộ – gắn kết cảnh quan:

- Các lô mộ được tổ chức theo ô bàn cờ rõ ràng, kết hợp hệ thống giao thông nội bộ thuận tiện.

- Trục tâm linh kết nối từ nút trung tâm đến các công trình như đài tưởng niệm, nhà quản trang, nhà quản linh, tạo điểm nhấn không gian và ý nghĩa biểu tượng.

- Khu nghĩa trang được bao bọc bởi lớp cây xanh cảnh quan, tạo sự tách biệt tương đối, đảm bảo tính trang nghiêm và yên tĩnh.

### *3.1.4. Tổ chức giao thông và kết nối*

- Trục giao thông chính từ cổng vào đóng vai trò dẫn hướng và tổ chức không gian.

- Hệ thống giao thông nội bộ dạng vòng kết hợp nhánh, đảm bảo tiếp cận linh hoạt tới từng khu vực.

- Đường dạo trong khu cây xanh được thiết kế mềm mại, ưu tiên người đi bộ, tạo trải nghiệm cảnh quan.

### *3.1.5. Tổ chức cảnh quan và hệ thống cây xanh*

- Cây xanh được tổ chức theo nhiều lớp không gian:

+ Lớp ngoài: cây xanh cách ly

+ Lớp trung gian: cây xanh trục chính và công viên

+ Lớp nội bộ: cây xanh cảnh quan trong từng khu chức năng

- Kết hợp mặt nước – cây xanh – thảm cỏ tạo hệ sinh thái cảnh quan hoàn chỉnh.

- Không gian nghĩa trang được bao bọc mềm bằng cây xanh, vừa đảm bảo trang nghiêm vừa tạo sự chuyển tiếp tự nhiên với khu vực xung quanh.

### *3.1.6. Khu công trình phụ trợ và không gian cổng*

- Khu vực gần công bố trí cụm công trình dịch vụ – quản lý – bãi đỗ xe, thuận tiện tiếp cận và vận hành.

- Quảng trường trước cổng đóng vai trò không gian đệm, kết hợp cảnh quan và phân luồng giao thông.

- Thiết kế sân, đường dạo và tiểu cảnh đồng bộ, góp phần tạo ấn tượng không gian đầu vào và nâng cao chất lượng cảnh quan tổng thể.

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

#### 3.2.1. Nguyên tắc phân bổ sử dụng đất:

Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng 49.342,2 m<sup>2</sup>, được tổ chức lại theo hướng tăng cường không gian cây xanh cảnh quan, 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 bổ như sau:

- Đất khuôn viên cây xanh: khoảng 28.656,0 m<sup>2</sup>, chiếm 58,0% tổng diện tích, giữ vai trò chủ đạo trong tổ chức không gian toàn khu. Trong đó:

+ Đất cây xanh và mặt nước: 19.316,6 m<sup>2</sup> (39,1%), bao gồm các khu cây xanh cảnh quan phân bố theo từng cụm (CX-01 đến CX-07) và khu mặt nước (MN-01), góp phần tạo điểm nhấn sinh thái, điều hòa vi khí hậu.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ trong khu cây xanh: 9.339,4 m<sup>2</sup> (18,9%), gồm các công trình dịch vụ, sân bãi, giao thông nội bộ và bãi đỗ xe, phục vụ nhu cầu sử dụng và khai thác không gian cảnh quan.

- Đất nghĩa trang chỉnh trang: khoảng 20.686,2 m<sup>2</sup>, chiếm 37,4% tổng diện tích, bao gồm:

+ Đất cát táng mở rộng: 15.025,7 m<sup>2</sup> (30,5%), được tổ chức thành các khu lô (CT-01 đến CT-06) theo quy hoạch 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: 3.422,9 m<sup>2</sup> (6,9%), gồm cây xanh nội khu, công trình dịch vụ và hệ thống giao thông, góp phần hoàn thiện không gian và nâng cao điều kiện môi trường.

- Đất giao thông đối ngoại: khoảng 2.756,8 m<sup>2</sup>, chiếm 5,6%, đảm bảo kết nối thuận tiện giữa khu vực quy hoạch với hệ thống giao thông khu vực.

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	TẦNG CAO (TẦNG)	MĐXD (%)	TỶ LỆ (%)
A	Đất khuôn viên cây xanh		28.656,0			58,0
I	Đất cây xanh, mặt nước		19.316,6			39,1
1.1	Đất cây xanh 1	CX-01	7.295,2			
1.2	Đất cây xanh 2	CX-02	3.997,4			
1.3	Đất cây xanh 3	CX-03	1.369,4			
1.4	Đất cây xanh 4	CX-04	1.113,8			
1.5	Đất cây xanh 5	CX-05	1.000,4			

1.6	Đất cây xanh 6	CX-06	1.484,8			
1.7	Đất cây xanh 7	CX-07	1.207,5			
1.8	Đất mặt nước	MN-01	1.848,1			
<b>II</b>	<b>Đất công trình Hạ tầng kỹ thuật và công trình phụ trợ</b>		<b>9.339,4</b>			<b>18,9</b>
2.1	Đất xây dựng công trình phụ trợ		611,1			
	<i>Đất xây dựng công trình phụ trợ 1</i>	<i>CTR-01</i>	<i>402,0</i>	<i>1,0</i>	<i>40,0</i>	
	<i>Đất xây dựng công trình phụ trợ 2</i>	<i>CTR-02</i>	<i>209,1</i>	<i>1,0</i>	<i>40,0</i>	
2.2	Đất Sân bãi, sân chơi thể thao		857,9			
	<i>Đất sân bãi 1</i>	<i>SB-01</i>	<i>422,1</i>			
	<i>Đất sân bãi 2</i>	<i>SB-02</i>	<i>435,8</i>			
2.3	Đất hạ tầng kỹ thuật		7.870,4			
	<i>Đất bãi đỗ xe</i>	<i>HT-01</i>	<i>663</i>			
	<i>Đất giao thông</i>	<i>GT</i>	<i>7.207,4</i>			
<b>B</b>	<b>Đất nghĩa trang chỉnh trang</b>		<b>20.686,2</b>			<b>37,4</b>
<b>III</b>	<b>Đất Cát táng - Mở rộng</b>	<b>CT</b>	<b>15.025,7</b>			<b>30,5</b>
3.1	Đất cát táng 1	CT-01	1.957,3			
3.2	Đất cát táng 2	CT-02	2.037,6			
3.3	Đất cát táng 3	CT-03	1.220,3			
3.4	Đất cát táng 4	CT-04	1.068,2			
3.5	Đất cát táng 5	CT-05	1.249,6			
3.6	Đất cát táng 6	CT-06	7.492,7			
<b>IV</b>	<b>Đất công trình Hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, công trình phụ trợ</b>		<b>3.422,9</b>			<b>6,9</b>
4.1	Đất cây xanh		2.237,6			
	<i>Đất cây xanh 1</i>	<i>CX-08</i>	<i>715,5</i>			
	<i>Đất cây xanh 2</i>	<i>CX-09</i>	<i>1.522,1</i>			
4.2	Đất xây dựng công trình phụ trợ		734,3			
	<i>Đất xây dựng công trình phụ trợ 1</i>	<i>CTR-03</i>	<i>218,7</i>	<i>1,0</i>	<i>40,0</i>	
	<i>Đất xây dựng công trình phụ trợ 2</i>	<i>CTR-04</i>	<i>515,6</i>	<i>1,0</i>	<i>40,0</i>	
4.3	Đất hạ tầng kỹ thuật		2.688,6			
	<i>Đất bãi tập kết rác</i>	<i>HT-02</i>	<i>105,1</i>			
	<i>Đất giao thông</i>	<i>GT</i>	<i>2.583,5</i>			
<b>C</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>		<b>2.756,8</b>			<b>5,6</b>
	<b>Tổng diện tích</b>		<b>49.342,2</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*

- QCVN 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 các phân khu chức năng chính trong nghĩa trang chính trang

- 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)

- Quy mô: 7,0 m (nền đường)

- Chức năng: Là tuyến đường chính đi từ đường quốc lộ 3 tới khu vực lập quy hoạch.

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 chùng 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 xã theo các tuyến ống cấp nước hiện trạng chính.

- Đồng hồ nước đặt ngoài cổng khu khuôn viên cây xanh và khu nghĩa trang hiện trạng được chỉnh trang.

- 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.

- 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 trụ đế 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 tổng mặt bằng dự án: Chỉnh trang khuôn viên nghĩa trang Xuân Đồng là cần thiết, phù hợp với nhu cầu chỉnh 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 xây dựng khu nghĩa trang gắn với không gian xanh cảnh quan, 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 tổng mặt bằng dự án: Chỉnh trang khuôn viên nghĩa trang Xuân Đồng để làm cơ sở triển khai thực hiện và hoàn chỉnh đấu nối hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

*(Ghi chú: Tên đồ án và các đơn vị hành chính nêu trên được sử dụng theo quy hoạch đã được phê duyệt trước đây; hiện nay xã Tân Minh đã được sáp nhập vào xã Sóc Sơn và đơn vị hành chính cấp huyện Sóc Sơn không còn theo quy định mới).*