

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG MAS VIỆT NAM

----- *** -----

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

**QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN: XÂY DỰNG
HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
KHU ĐẤT NO1-NO2, THUỘC Ô V1-2 QUY HOẠCH
PHÂN KHU ĐÔ THỊ KHU 5 XÃ SÓC SƠN
ĐỊA ĐIỂM: XÃ SÓC SƠN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.**

Hà Nội, năm 2026

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN: XÂY DỰNG HẠ
TẦNG KỸ THUẬT ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHU
ĐẤT NO1-NO2, THUỘC Ô V1-2 QUY HOẠCH PHÂN KHU
ĐÔ THỊ KHU 5 XÃ SÓC SƠN

ĐỊA ĐIỂM: XÃ SÓC SƠN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI.

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ XÃ SÓC SƠN

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ SÓC SƠN

ĐẠI DIỆN NHÀ ĐẦU TƯ
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ
HẠ TẦNG XÃ SÓC SƠN



PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Thảo

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ
VÀ XÂY DỰNG MAS VIỆT NAM



GIÁM ĐỐC
Đỗ Minh Hải

MỤC LỤC

1. MỞ ĐẦU	6
1.1. Lý do thiết kế và mục tiêu của đồ án	6
1.1.1. Lý do thiết kế	6
1.1.2. Mục tiêu, yêu cầu của đồ án	6
1.2. Căn cứ pháp lý	6
1.3. Các nguồn tài liệu và số liệu	7
2. LUẬN CỨ PHÂN TÍCH	8
2.1. Vị trí, phạm vi và quy mô diện tích lập quy hoạch	8
2.1.1. Vị trí, phạm vi lập quy hoạch.....	8
2.1.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch.....	8
2.2. Đánh giá điều kiện tự nhiên	8
2.2.1. Địa hình, địa mạo	8
2.2.2. Khí hậu thủy văn.....	8
2.3. Hiện trạng và mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường	10
2.3.1. Hiện trạng sử dụng đất.....	10
2.3.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan	10
2.3.3. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng	10
2.3.4. Hiện trạng giao thông.....	10
2.3.5. Hiện trạng cấp nước.....	10
2.3.6. Hiện trạng cấp điện.....	10
2.3.7. Hiện trạng hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang.....	10
2.3.8. Đánh giá hiện trạng.....	10
3. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU	11
3.1. Các yêu cầu, định hướng	11
3.2. Chỉ tiêu kỹ thuật chính	11
4. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN	12
4.1. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan	12
4.1.1. Tổ chức công trình kiến trúc	12
4.1.2. Tổ chức không gian cây xanh cảnh quan	13
4.1.3. Tổ chức hạng mục khác :	14
4.2. Quy hoạch sử dụng đất	14

4.2.1. Giải pháp phân bổ quỹ đất xây dựng	14
4.2.2. Thống kê sử dụng đất quy hoạch.....	15
4.3. Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật	17
4.3.1. Quy hoạch hệ thống giao thông.....	17
4.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền và khối lượng.....	19
4.3.3. Quy hoạch thoát nước mưa.....	19
4.3.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước.....	19
4.3.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn.....	20
4.3.6. Quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng	20
4.3.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động.....	20
5. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	21
5.1. Kết luận:	21
5.2. Kiến nghị:	21

1. MỞ ĐẦU

1.1. Lý do thiết kế và mục tiêu của đồ án

1.1.1. Lý do thiết kế

- Cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5 và thực hiện chủ trương đầu tư một số dự án đầu tư công của Ủy ban nhân dân xã Sóc Sơn nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng, nâng cao vai trò và phát huy được các tiềm năng của khu vực trong việc thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của khu vực xã Sóc Sơn.

- Khớp nối đồng bộ, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án với các khu vực đã xây dựng theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Quy hoạch phát triển dự án tạo nên khu đô thị Sóc Sơn hiện đại, khang trang; Nâng cao chất lượng quản lý đô thị theo hướng số hóa, hiện đại hóa.

- Theo khoản 3 điều 10 Nghị định 178/2025/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Từ những lý do trên việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất NO01-NO02 thuộc ô V.1-2 quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5 là thực sự cần thiết.

1.1.2. Mục tiêu, yêu cầu của đồ án

a. Mục tiêu:

- Từng bước cụ thể hóa định hướng của Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5, tỷ lệ 1/2.000 được cấp thẩm quyền phê duyệt;

- Tại khu đất NO01 - NO02: Đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn thu cho ngân sách xã phục vụ đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phát triển kinh tế trên địa bàn. Góp phần hoàn thiện quy hoạch phân khu, tạo quỹ đất xây dựng khu dân cư đô thị mới và chỉnh trang đô thị, khớp nối đồng bộ hạ tầng trong khu vực. Khai thác sử dụng đất hiệu quả chống lấn chiếm, không để đất hoang hóa.

- Làm cơ sở cho việc quản lý quy hoạch, quản lý đất đai và triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

b. Yêu cầu:

- Nghiên cứu khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực lân cận và các dự án có liên quan.

- Phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch hiện hành.

1.2. Căn cứ pháp lý

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Căn cứ Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 ngày 28/6/2024;

- Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/06/2019;

- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- 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 Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- 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 số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;
- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;
- Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định một số nội dung về Quản lý quy hoạch đô thị, Quy hoạch Xây dựng và kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 6535/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5 (khu vực hồ Đồng Quan và phụ cận), tỷ lệ 1/2.000;
- Căn cứ Quyết định số 1825/QĐ-UBND, ngày 28/11/2025 của UBND 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, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản pháp luật hiện hành.

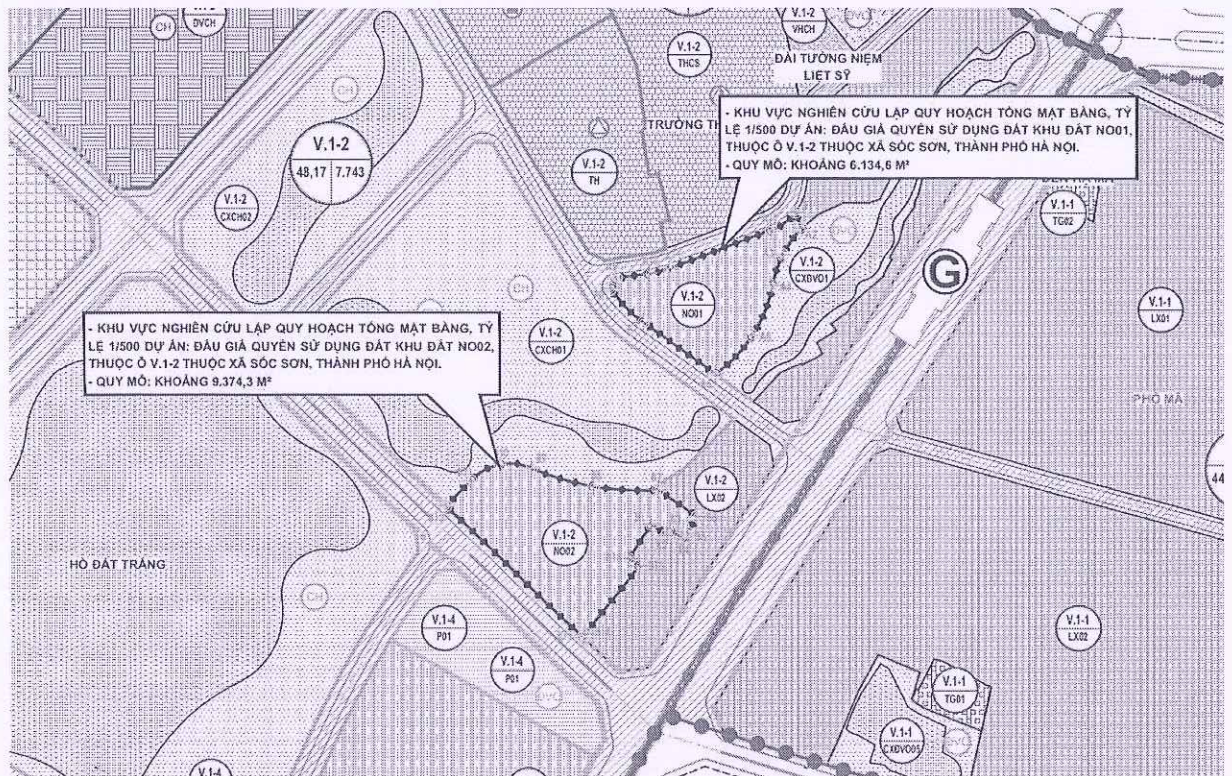
1.3. Các nguồn tài liệu và số liệu

- Bản đồ nền khảo sát đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/500;
- Hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5 (khu vực hồ Đồng Quan và phụ cận), tỷ lệ 1/2.000;
- Các đồ án quy hoạch và dự án liên quan trong khu vực và lân cận được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

2. LUẬN CỨ PHÂN TÍCH

2.1. Vị trí, phạm vi và quy mô diện tích lập quy hoạch

2.1.1. Vị trí, phạm vi lập quy hoạch



Hình 1: Vị trí dự án trong đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5, xã Sóc Sơn, thành phố Hà Nội tỷ lệ 1/2.000

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch có vị trí thuộc ranh giới hành chính xã Sóc Sơn có ranh giới được giới hạn như sau:

- + Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu và quốc lộ 3;
- + Phía Tây: Giáp đường rộng 30m theo quy hoạch;
- + Phía Nam: Giáp tuyến đường rộng 25m theo quy hoạch;
- + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện hữu và đường Đền Gióng;

2.1.2. Quy mô diện tích lập quy hoạch

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng **15.508,9 m²**, nằm trong ranh giới hành chính xã Sóc Sơn. Trong đó diện tích của khu đất NO01 là **6.134,6 m²**, diện tích của khu đất NO02 là **9.374,3 m²**.

2.2. Đánh giá điều kiện tự nhiên

2.2.1. Địa hình, địa mạo

- Khu vực nghiên cứu có địa hình tương đối bằng phẳng. Cao độ nền từ +10,95 ÷ +12,6m.

2.2.2. 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 : 114 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.

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

2.3.1. Hiện trạng sử dụng đất

- Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích nghiên cứu khoảng: **15.508,9 m²**.
- Khu đất nghiên cứu có diện tích lớn là đất nông nghiệp.

2.3.2. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan

- Trong khu đất lập quy hoạch chủ yếu là cảnh quan nông nghiệp. Cảnh quan nông nghiệp hình thành chủ yếu là các loại cây trồng.
- Khu đất NO01 có một số nhà xưởng và ruộng lúa. Khu đất NO02 không có công trình, chỉ có ruộng lúa.

2.3.3. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

- Hiện trạng cao độ nền: Khu đất nghiên cứu là khu ruộng lúa thấp trũng, địa hình tương đối bằng phẳng. Cao độ nền từ +10,95 ÷ +12,6m.
- Hiện trạng tiêu thoát nước: Nước từ ruộng canh tác giáp ranh khu đất chảy vào hệ thống kênh mương.

2.3.4. Hiện trạng giao thông

- Khu đất NO01 có đường bê tông cắt qua, kết nối từ trường THCS Phù Linh ra Quốc lộ 3. Lòng đường 5,6m, không có vỉa hè, có hệ thống mương tiêu chảy dọc đường.
- Khu đất NO02 chưa có đường giao thông tiếp cận.

2.3.5. Hiện trạng cấp nước

- Khu đất NO01 và NO02 chưa có hệ thống cấp nước.

2.3.6. Hiện trạng cấp điện

- Hiện tại trong khu đất NO02 có tuyến điện 22KV chạy qua.

2.3.7. Hiện trạng hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang

- Hệ thống thoát nước thải: Khu đất NO01 và NO02 chưa có hệ thống thoát nước thải.
- Quản lý chất thải rắn: Khu đất hiện chưa có hệ thống quản lý chất thải rắn.
- Hiện trạng nghĩa trang: Khu đất không có nghĩa trang gia đình, dòng họ.

2.3.8. Đánh giá hiện trạng

- Căn cứ vào hiện trạng khu đất nghiên cứu, khu đất lập dự án đầu giá là đất tương đối thuận lợi cho xây dựng.
- Là khu vực đất nông nghiệp, địa hình tương đối bằng phẳng, không gặp trở ngại trong việc giải phóng mặt bằng, thuận lợi trong quá trình san lấp, ít phải đầu tư vào công tác chuẩn bị kỹ thuật.
- Là khu vực có rất nhiều yếu tố thuận lợi để phát triển chức năng đất ở mới đô thị hiện đại, bền vững, tạo dựng hình ảnh đô thị Sóc Sơn có bản sắc, giàu truyền thống.
- Các vấn đề chính cần giải quyết:
 - + Xây dựng hoàn thiện, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, môi trường,...
 - + Xây dựng khu đất đồng bộ về hình thái kiến trúc, cảnh quan với kiến trúc, cảnh quan chung của đô thị, tránh tình trạng đầu tư manh mún, nhỏ lẻ làm mất sự đồng bộ.

+ Lựa chọn các dự án ưu tiên, nhà đầu tư, nhà thầu có năng lực. Phân đợt các giai đoạn xây dựng theo nguyên tắc phân bổ tài chính, khả năng đầu tư.

3. CÁC YÊU CẦU, ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU

3.1. Các yêu cầu, định hướng

Căn cứ Quyết định số 6535/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đề án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5 (khu vực hồ Đồng Quan và phụ cận) tỷ lệ 1/2.000:

- Đất nhóm nhà ở bao gồm đất nhóm nhà ở xây dựng mới và đất làng xóm đô thị hóa, bao gồm: Đất ở, cây xanh vườn hoa, dịch vụ công cộng nhóm nhà ở, trường mầm non, đường nội bộ, sân chơi luyện tập TDTT, bãi đỗ xe,...

- Đất ở bao gồm nhà ở chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn.

3.2. Chỉ tiêu kỹ thuật chính

- Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích nghiên cứu khoảng: **15.508,9 m²**. Khu đất nghiên cứu quy hoạch có 02 lô đất chức năng Đất nhóm nhà ở ký hiệu **NO01, NO02** thuộc ô quy hoạch **V.1-2**, khu quy hoạch **V.1**, Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5 (khu vực hồ Đồng Quan và phụ cận) tỷ lệ 1/2.000.

Bảng 1: Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích đất	Tỷ lệ
		m ²	%
1	Đất dự án	15.508,9	100,0
1.1	<i>Khu đất NO01</i>	6.134,6	39,6
1.2	<i>Khu đất NO02</i>	9.374,3	60,4
	Tổng	15.508,9	100,0

- Chỉ tiêu kỹ thuật đối với ô đất chức năng Đất nhóm nhà ở **NO01, NO02**, được quy định tại Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5 tỷ lệ 1/2.000 như sau:

+ Mật độ xây dựng tối thiểu: **30%**;

+ Mật độ xây dựng tối đa: **60%**;

+ Tầng cao tối thiểu: **1 tầng**;

+ Tầng cao tối đa: **15 tầng**;

- Dự án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất NO01-NO02 tuân thủ chỉ tiêu như sau:

+ Diện tích ô đất: **15.508,9 m²**;

+ Mật độ xây dựng: **56,2%** đảm bảo tuân thủ quy hoạch phân khu không vượt quá 60% diện tích xây dựng;

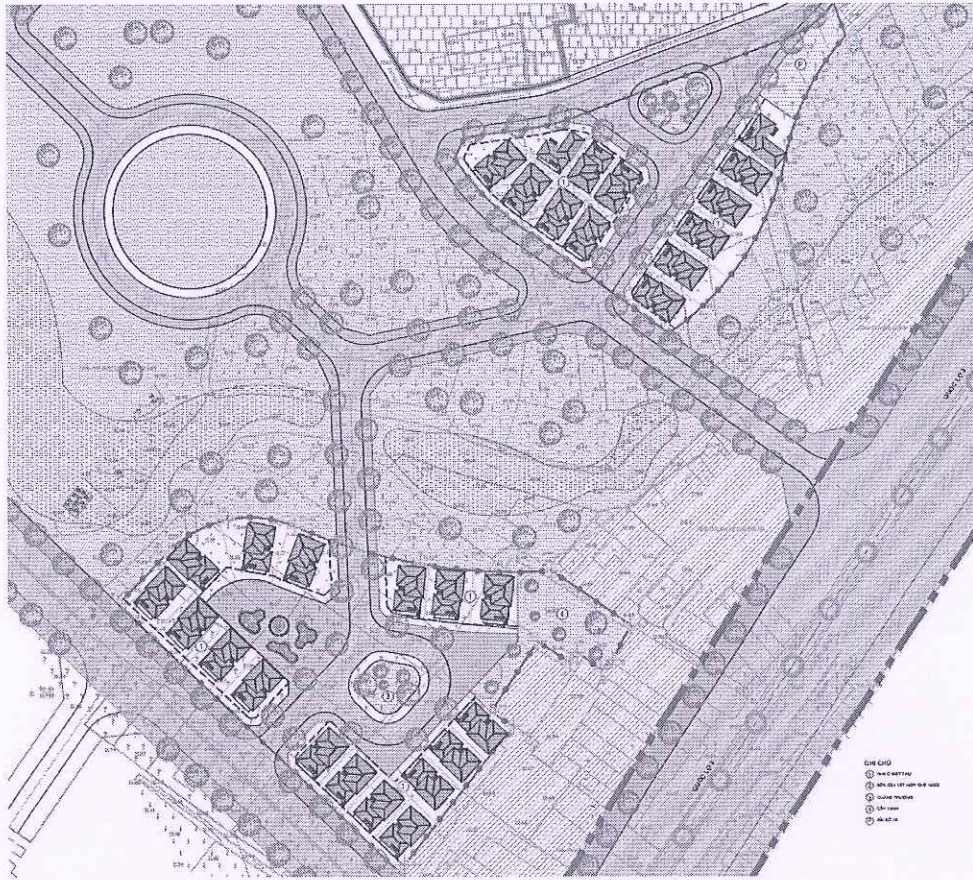
+ Diện tích xây dựng: **8719,5 m²**;

+ Tầng cao: **1 - 5 tầng**;

4. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN

4.1. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

4.1.1. Tổ chức công trình kiến trúc



Hình 2: Sơ đồ tổng mặt bằng bố trí các công trình

- Nguyên tắc tổ chức không gian:

+ Các công trình chủ yếu là công trình thấp tầng, tạo lập nhóm nhà ở có mật độ xây dựng thấp kết hợp với cây xanh, đáp ứng mục tiêu và quy định kiểm soát phát triển không gian theo định hướng của quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5.

+ Các yêu cầu khống chế về số tầng cao, mật độ xây dựng, diện tích xây dựng, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng từng lô đất tuân thủ theo các quy định hiện hành.

+ Đảm bảo sự kết nối về hạ tầng và cảnh quan đối với khu vực ở hiện trạng xung quanh. Đảm bảo công trình tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường.

+ Hình thành tổ hợp kiến trúc tại những vị trí phù hợp để tạo điểm nhấn cảnh quan cho đô thị, đồng thời là những khu vực có khả năng gắn kết cộng đồng.

+ Đảm bảo tính kết nối liên tục của hệ thống cây xanh đường phố gắn kết với không gian xanh của khu đất, không gian xanh xung quanh.

- Tổ chức không gian kiến trúc:

+ Bố trí công trình trong lô đất hướng theo hướng gió thoáng mát, hướng ra công viên, vườn hoa, sân chơi, không gian xanh đường phố. Tối ưu bố trí công trình 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.

+ Hình thức kiến trúc công trình : Công trình thiết kế đồng bộ theo phong cách hiện đại, kế thừa kiến trúc, văn hóa địa phương, phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc dân tộc, hài hòa với công trình hiện trạng xung quanh.

+ Tầng cao công trình : Đối với nhà ở biệt thự, tầng cao là 03 tầng.

+ Khoảng lùi công trình tuân theo Quy chuẩn Việt Nam 01:2021/BXD được xác định dựa vào chiều cao công trình trong từng ô đất và bề rộng đường tiếp giáp lô đất xây dựng công trình. Đối với khu đất NO01 và NO02, đề xuất chỉ giới xây dựng lùi phía sau 2,5m so với chỉ giới đường đỏ tạo khoảng đệm không gian xanh cho công trình.

+ Màu sắc công trình nên sơn hoặc ốp màu sáng. Sử dụng màu sắc nhẹ nhàng tạo hình ảnh hiện đại cho công trình, tránh những màu quá sẫm, quá nóng.

+ Cốt xây dựng công trình xác định theo dự án, thiết kế tại bản vẽ thi công hạng mục : Hè, đường, cây xanh, thoát nước, chiếu sáng thuộc các tuyến đường mới mở theo quy hoạch do các chủ đầu tư xây dựng tuyến đường tổ chức thực hiện, được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4.1.2. Tổ chức không gian cây xanh cảnh quan

- Không gian cây xanh cảnh quan được định hướng theo tiêu chí “Xanh - Mở - Hiện đại - Gắn kết cộng đồng”, trong đó:

+ Cây xanh và mặt nước đóng vai trò vành đai sinh thái, tạo không gian đệm giữa khu dân cư với hạ tầng kỹ thuật, đồng thời nâng cao chất lượng cảnh quan.

+ Các tuyến giao thông nội bộ được lát gạch tự chèn, kết hợp đường dạo, ghé nghỉ với bồn cây, biển chỉ dẫn và thiết bị chiếu sáng cảnh quan.

+ Xây bó vỉa đổ đất trồng cây, cỏ và cây bóng mát. Phối kết hệ thống thảm cỏ, cây hoa, cây bụi kết hợp cùng với cây bóng mát tạo cân đối, hài hòa với công trình.

- Bố trí cây xanh đường phố sử dụng các loại cây xanh như sau:

+ Bố trí cây xanh trồng tại các vị trí không nằm vào ngõ, lối ra vào công trình, đảm bảo khoảng cách an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm và nổi.

+ Cây xanh có thân thẳng, gỗ dai để phòng bị giòn gãy bất thường, tán lá gọn, thân cây không có gai, độ phân cành cao.

+ Lá cây có bản rộng để tăng cường quá trình quang hợp, tăng hiệu quả làm sạch môi trường.

+ Hoa quả không hấp dẫn côn trùng làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

+ Tuổi thọ cây phải dài (50 năm trở lên), có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng sự khắc nghiệt của thời tiết, ít bị sâu bệnh, mối mọt phá hoại.

+ Phối kết các loài cây bóng mát có hoa đẹp, đặc trưng theo các mùa.

+ Kích thước chỗ trồng cây: Lỗ hình vuông tối thiểu 1,2x1,2m ; hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m.

- Tổ chức không gian xanh lõi khu đất NO01-NO02 như sau:

+ Phối kết nhiều loại cây, loại hoa tạo nên nhiều tầng cao thấp, từ cây thân gỗ, cây bụi, cây hoa và cỏ, mặt nước.

+ Tổ chức không gian xanh đa chức năng phục vụ các lứa tuổi : Bố trí các hạng mục công trình phục vụ cho không gian vui chơi, không gian nghỉ ngơi, giao tiếp,...

4.1.3. Tổ chức hạng mục khác :

- Về biển báo, biển chỉ dẫn:

+ Các hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan đô thị. Thiết kế các mẫu biển chỉ dẫn, biển báo, ký hiệu trên hè phố phải sinh động, nội dung dễ hiểu, không gây rối, đúng chức năng đảm bảo không ảnh hưởng đến an toàn giao thông.

+ Đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về biển quảng cáo, báo hiệu đường bộ,...

- Chiếu sáng trên tuyến phố, công trình:

+ Đảm bảo chỉ tiêu định lượng và chất lượng chiếu sáng công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định hiện hành.

+ Đảm bảo độ tin cậy của các thiết bị chiếu sáng trong quá trình hoạt động; An toàn cho người vận hành và dân cư, an ninh và trật tự an toàn xã hội.

+ Đảm bảo thuận tiện điều khiển các hệ thống chiếu sáng và thiết bị chiếu sáng, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

- Các hệ thống thoát nước mưa:

+ Không thoát trực tiếp ra đường hoặc sang nhà bên cạnh, đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Thiết kế hệ thống thoát nước mưa hiện đại, kết nối ra các hồ chứa nước mưa ở không gian xanh của đô thị.

- Các hệ thống thông dây điện, dây thông tin liên lạc đô thị:

+ Bố trí hạ ngầm các hệ thống dây điện, dây thông tin liên lạc tạo mỹ quan đô thị, mang lại an toàn cho cư dân.

- Các thiết bị thu phát tín hiệu, thiết bị thông gió (điều hòa nhiệt độ, bảo ôn chống nóng,...):

+ Bố trí phía trong mái dốc hoặc trên mái bằng. Trong trường hợp không thể làm như vậy, các thiết bị này phải được che chắn hoặc chọn màu sơn giống với màu của vật liệu hoàn thiện tường. Nghiêm cấm lắp đặt các thiết bị ở phía mặt ngoài công trình, nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ mà không có che chắn.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất

4.2.1. Giải pháp phân bổ quỹ đất xây dựng

Nguyên tắc:

- Việc phân bổ quỹ đất lập dự án Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất NO01-NO02 được thực hiện trên cơ sở tuân thủ các quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5 tỷ lệ 1/2.000, quy hoạch sử dụng đất và các định hướng phát triển không gian.

- Việc xác định vị trí, ranh giới và quy mô sử dụng đất tuân thủ các nguyên tắc sau:

+ Phù hợp định hướng quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; bảo đảm liên kết thuận lợi với các công trình trung tâm như: Công trình công cộng, Trường học, Khu cây xanh thể dục thể thao và các khu dân cư hiện hữu.

+ Hạt nhân của nhóm ở là cây xanh, công cộng dịch vụ,...

+ Đối với các lô đất trong khu đất giáp với không gian xanh: Cho phép triển khai theo hướng thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, đảm bảo liên kết các hệ thống cây xanh trong khu vực.

- Giải pháp tổ chức không gian tổng thể bảo đảm mối quan hệ hợp lý giữa các chức năng đất, thuận tiện cho giao thông nội bộ.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thiết kế đồng bộ, đấu nối hợp lý với mạng lưới hiện trạng của khu vực. Nước mưa được thoát riêng ra hệ thống rãnh bao; cấp điện - cấp nước lấy từ mạng lưới hiện hữu, có dự phòng công suất cho giai đoạn mở rộng.

- Cơ cấu sử dụng đất trong dự án được phân bổ như sau:

+ **Đất ở:** Chiếm khoảng 50 - 60% tổng diện tích khu đất;

+ **Đất cây xanh:** Chiếm khoảng 10 - 15% tổng diện tích khu đất;

+ **Đường giao thông, bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật:** chiếm khoảng 20 - 35% tổng diện tích khu đất.

4.2.2. Thống kê sử dụng đất quy hoạch

- Trên cơ sở đánh giá hiện trạng và nghiên cứu phương án tổng mặt bằng, lập bảng thống kê tổng hợp quy hoạch sử dụng đất như sau:

Bảng 2: Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất quy hoạch

STT	Hạng mục	Diện tích	Diện tích xây dựng	Mật độ	Tầng cao	Hệ số	Số lô	Dân số	Tỷ lệ
		m ²	m ²	%	Tầng	Lần	Lô	người	%
1	Đất nhà ở	8.719,5	5.329,2	61,1			30,0	120,0	56,2
1.1	Đất nhà ở biệt thự	8.719,5	5.329,2				30,0		
1.1.1	Biệt thự 1	2.316,2	1.351,5	58,4	3,0	1,75	7,0		
	<i>Biệt thự 1-1</i>	311,0	184,9	59,5	3,0				
	<i>Biệt thự 1-2</i>	290,0	176,9	61,0	3,0				
	<i>Biệt thự 1-3</i>	290,0	176,9	61,0	3,0				
	<i>Biệt thự 1-4</i>	302,2	181,0	59,9	3,0				
	<i>Biệt thự 1-5</i>	372,4	210,0	56,4	3,0				
	<i>Biệt thự 1-6</i>	360,1	205,3	57,0	3,0				
	<i>Biệt thự 1-7</i>	390,5	216,6	55,5	3,0				
1.1.2	Biệt thự 2	905,2	543,8	60,1	3,0	1,80	3,0		
	<i>Biệt thự 2-1</i>	316,3	187,2	59,2	3,0				
	<i>Biệt thự 2-2</i>	294,5	178,3	60,6	3,0				
	<i>Biệt thự 2-3</i>	294,4	178,3	60,6	3,0				
1.1.3	Biệt thự 3	1.801,2	1.156,2	64,2	3,0	1,93	7,0		
	<i>Biệt thự 3-1</i>	240,5	158,6	66,0	3,0				
	<i>Biệt thự 3-2</i>	248,4	161,9	65,2	3,0				
	<i>Biệt thự 3-3</i>	281,0	173,9	61,9	3,0				
	<i>Biệt thự 3-4</i>	255,4	164,6	64,5	3,0				
	<i>Biệt thự 3-5</i>	250,0	162,5	65,0	3,0				

STT	Hạng mục	Diện tích	Diện tích xây dựng	Mật độ	Tầng cao	Hệ số	Số lô	Dân số	Tỷ lệ
		m ²	m ²	%	Tầng	Lần	Lô	người	%
	<i>Biệt thự 3-6</i>	250,0	162,5	65,0	3,0				
	<i>Biệt thự 3-7</i>	275,9	172,2	62,4	3,0				
1.1.4	Biệt thự 4	1.863,9	1.180,2	63,3	3,0	1,90	7,0		
	<i>Biệt thự 4-1</i>	254,9	164,4	64,5	3,0				
	<i>Biệt thự 4-2</i>	253,6	163,9	64,6	3,0				
	<i>Biệt thự 4-3</i>	266,2	168,7	63,4	3,0				
	<i>Biệt thự 4-4</i>	318,3	188,1	59,1	3,0				
	<i>Biệt thự 4-5</i>	276,0	172,2	62,4	3,0				
	<i>Biệt thự 4-6</i>	240,0	158,4	66,0	3,0				
	<i>Biệt thự 4-7</i>	254,9	164,4	64,5	3,0				
1.1.5	Biệt thự 5	1.833,0	1.097,4	59,9	3,0	1,80	6,0		
	<i>Biệt thự 5-1</i>	295,4	178,6	60,5	3,0				
	<i>Biệt thự 5-2</i>	313,8	186,1	59,3	3,0				
	<i>Biệt thự 5-3</i>	325,7	191,2	58,7	3,0				
	<i>Biệt thự 5-4</i>	316,1	187,1	59,2	3,0				
	<i>Biệt thự 5-5</i>	284,4	175,1	61,6	3,0				
	<i>Biệt thự 5-6</i>	297,6	179,3	60,2	3,0				
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	1.474,5	74,7	5,0					9,5
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.474,5	74,7	5,0	1,0	0,05			9,5
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 1</i>	929,3	46,5	5,0	1,0	0,05			
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 2</i>	251,9	12,6	5,0	1,0	0,05			
	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng 3</i>	313,3	15,7	5,0	1,0	0,05			
3	Đất đường giao thông	4.885,5							31,5
4	Bãi đỗ xe	409,4							2,6
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	20,0							0,1
	Tổng	15.508,9	5.403,9	34,8	3,0	1,05	30,0	120,0	100,0

Bảng 3: Bảng thống kê tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích	Diện tích xây dựng	Mật độ	Tầng cao	Hệ số	Số lô	Dân số	Tỷ lệ
		m ²	m ²	%	Tầng	Lần	Lô	người	%
1	Đất nhà ở	8.719,5	5.329,2	61,1			30,0	120,0	56,2
1.1	Đất nhà ở biệt thự	8.719,5	5.329,2				30,0		
1.1.1	Biệt thự 1	2.316,2	1.351,5	58,4	3,0	1,75	7,0		
1.1.2	Biệt thự 2	905,2	543,8	60,1	3,0	1,80	3,0		
1.1.3	Biệt thự 3	1.801,2	1.156,2	64,2	3,0	1,93	7,0		
1.1.4	Biệt thự 4	1.863,9	1.180,2	63,3	3,0	1,90	7,0		
1.1.5	Biệt thự 5	1.833,0	1.097,4	59,9	3,0	1,80	6,0		
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	1.474,5	74,7	5,0					9,5

STT	Hạng mục	Diện tích	Diện tích xây dựng	Mật độ	Tầng cao	Hệ số	Số lô	Dân số	Tỷ lệ
		m2	m2	%	Tầng	Lần	Lô	người	%
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.474,5	74,7	5,0	1,0	0,05			9,5
3	Đất đường giao thông	4.885,5							31,5
4	Bãi đỗ xe	409,4							2,6
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	20,0							0,1
	Tổng	15.508,9	5.403,9	34,8	3,0	1,05	30,0	120,0	100,0

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng : 15.508,9 m²

- Phân bổ quỹ đất theo nghiên cứu lập quy hoạch và cơ cấu sử dụng đất như sau:

+ Đất ở biệt thự: Diện tích là 8.719,5 m², chiếm 56,2% tổng diện tích lập quy hoạch. Đất ở biệt thự được nghiên cứu xây dựng đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, chất lượng sống cao và kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác hình thức kiến trúc truyền thống, giữ gìn giá trị văn hóa đặc trưng.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng: Diện tích là 1.474,5 m², chiếm 9,5% tổng diện tích lập quy hoạch. Đất cây xanh là lõi của hai khu đất NO01-NO02, thiết kế hiện đại, đa chức năng phục vụ người dân.

+ Đường giao thông: Diện tích là 4.885,4 m², chiếm 31,5% tổng diện tích lập quy hoạch. Đường giao thông bao gồm đường nhóm nhà ở, vỉa hè được thiết kế đảm bảo, tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

+ Đất bãi đỗ xe: Diện tích là 409,4 m², chiếm 2,6% tổng diện tích lập quy hoạch. Bãi đỗ xe đặt tại khu đất NO01, phục vụ cho nhu cầu đỗ xe của người dân trong khu đất.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: Diện tích 20,0 m², chiếm 0,1% tổng diện tích lập quy hoạch.

4.3. Phương án quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

4.3.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

a. 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;

b. Nguyên tắc thiết kế

- Tuân thủ định hướng về giao thông của Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5, tỷ lệ 1/2.000.

- 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, từ cấp đô thị, khu vực đến cấp nội bộ 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.

c. Giải pháp thiết kế

- Nút giao thông:
 - + Các nút giao thông trong khu vực được tổ chức giao bằng trên cơ sở đảm bảo các yếu tố kỹ thuật và các yếu tố cảnh quan chung của khu vực.
 - Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:
 - + Định vị mạng lưới đường theo nguyên tắc từ đường lớn đến đường nhỏ, từ bên ngoài vào bên trong.
 - + Cập nhật hồ sơ các đồ án, dự án đã được phê duyệt; chỉ giới đường đỏ, hành lang an toàn đường bộ các tuyến đường và các hồ sơ khác có liên quan, phù hợp với tình hình hiện trạng khu vực;
 - + Tim đường quy hoạch: được xác định bằng tọa độ, bán kính đường cong bằng và các kích thước khống chế, tọa độ các điểm tim đường và các điểm cơ sở xác định tim đường quy hoạch.
 - + Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tim đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường và các kích thước khống chế, kết hợp với nội suy trên bản vẽ.
 - + Chỉ giới xây dựng: phù hợp với các chức năng sử dụng đất và mặt ngang tuyến đường đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
 - Một số lưu ý:
 - + Đối với các tuyến đường nội bộ trong khuôn viên khu đất cơ bản tuân thủ theo phương án thiết kế tại đồ án này. Tuy nhiên, quá trình lập dự án đầu tư xây dựng chủ đầu tư có thể nghiên cứu đề xuất giải pháp đường nội bộ,... Đảm bảo lối ra vào đấu nối với các tuyến đường xung quanh, an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy theo quy định. Có thể vi chỉnh nhưng phải đảm bảo kết nối giao thông.
 - + Xung quanh khu vực nghiên cứu hiện có một số dự án đã và đang triển khai nghiên cứu, xây dựng, vì vậy khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình cần liên hệ với các cơ quan quản lý dự án riêng để phối hợp giải quyết thống nhất các vấn đề có liên quan.
 - + 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.

4.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật san nền và khối lượng

a. Căn cứ thiết kế

- Bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực lập quy hoạch.
- Các tài liệu tham khảo khác có liên quan.
- Tiêu chuẩn ngành:
 - + QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
 - + TCVN 4447-2012: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu.
 - + TCXD 40- 87: Kết cấu xây dựng và nền - Nguyên tắc cơ bản về tính toán.
 - + TCXD 7957-2023: Tiêu chuẩn thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài.

b. Nguyên tắc thiết kế

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND thành phố phê duyệt.
- Cao độ nền được xác định tuân thủ với Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5 đã được phê duyệt.
- Cao độ nền ô đất được xác định trên cơ sở cao độ tìm đường, đảm bảo thoát nước mặt tự chảy, phù hợp với việc thiết kế mạng lưới đường cống, quy hoạch sử dụng đất và phần lưu thoát nước.
- Dựa vào ranh giới khu đất và quy hoạch tổng mặt bằng, san nền, xây dựng đường công vụ đảm bảo nguyên tắc giảm khối lượng thi công và khối lượng công trình chống đỡ.
- Thiết kế san nền ở giai đoạn tạo mặt bằng và xây dựng.

4.3.3. Quy hoạch thoát nước mưa

a. Căn cứ thiết kế

- QCXDVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình thoát nước;
- TCVN 7957:2023 Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn TK;
- Tuyển tập tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam.

b. Nguyên tắc thiết kế

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5, tỷ lệ 1/2.000 đã được UBND thành phố phê duyệt;
- Hệ thống thoát nước mưa trong khu đất quy hoạch là thoát nước riêng tự chảy, cống nhánh có chu kỳ tính toán là 2 năm, cống chính chu kỳ tính toán là 5 năm.
- Các tuyến rãnh thoát nước đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực nghiên cứu một cách triệt để và nhanh chóng nhất không để tình trạng ngập úng xảy ra.

4.3.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước

a. Căn cứ thiết kế

- QCXDVN 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;

5. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

5.1. Kết luận:

- Dự án “Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất NO01-NO02 thuộc ô V.1-2 quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5” quy mô 1,55 ha là dự án có ý nghĩa quan trọng, đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị Sóc Sơn.

- Qua quá trình nghiên cứu, đánh giá hiện trạng và lập phương án thiết kế, dự án được xây dựng với quy mô, giải pháp kỹ thuật và tổng mức đầu tư hợp lý, phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, đảm bảo các tiêu chuẩn về an toàn, mỹ quan và sử dụng lâu dài.

- Việc triển khai thực hiện dự án sẽ góp phần hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp thoát nước, điện,... Tăng nguồn thu ngân sách địa phương thông qua đấu giá đất và góp phần tạo việc làm, nâng cao thu nhập và đời sống người dân.

- Thúc đẩy phát triển đô thị hóa, hình thành các khu dân cư, khu đô thị mới. Tạo nền tảng cho thu hút đầu tư, phát triển thương mại dịch vụ. Cải thiện chất lượng sống của người dân thông qua đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững, đảm bảo hài hòa giữa yếu tố kinh tế, xã hội và môi trường. Với các căn cứ về kỹ thuật, tài chính và tính khả thi, dự án hoàn toàn đủ điều kiện để được phê duyệt và triển khai thực hiện trong thời gian tới.

- Việc sớm đưa công trình vào sử dụng sẽ mang lại nhiều lợi ích thiết thực cho người dân xã Sóc Sơn và khu vực lân cận.

5.2. Kiến nghị:

- Kính đề nghị UBND xã Sóc Sơn và các cơ quan liên quan thẩm định, chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất NO01-NO02 thuộc ô V.1-2 quy hoạch phân khu đô thị khu 5 xã Sóc Sơn, để làm căn cứ thực hiện hoàn chỉnh đấu nối hạ tầng kỹ thuật và xây dựng.

- Về công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, cải tạo - đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp hiệu quả nhằm giảm ách tắc giao thông khu vực.

- Cần có biện pháp chặt chẽ trong công tác quản lý đô thị, đặc biệt là công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

CĂN CỨ PHÁP LÝ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ SÓC SƠN**

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

Số: 1825/QĐ-UBND

Sóc Sơn, ngày 28 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**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**

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ SÓC SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật thuế giá trị gia tăng, Luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 25/6/2025;

Căn cứ Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đầu tư công;

Căn cứ Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 30/3/2022 của UBND thành phố Hà Nội quy định một số nội dung về quản lý đầu tư các chương trình, dự án đầu tư công của thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 07/10/2025 của UBND xã Sóc Sơn về việc thành lập các Hội đồng thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư các dự án đầu tư công cấp xã;

Căn cứ Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 29/10/2025 của UBND xã Sóc Sơn về việc giao nhiệm vụ lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư một số dự án trên địa bàn xã Sóc Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1690/QĐ-UBND ngày 18/11/2025 của UBND xã Sóc Sơn về việc giao nhiệm vụ lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư một số dự án trên địa bàn xã Sóc Sơn;

Căn cứ các văn bản pháp lý khác có liên quan;

Theo đề nghị của Hội đồng thẩm định số 1 và Hội đồng thẩm định số 2.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt chủ trương đầu tư của 31 dự án (04 dự án nhóm B và 27 dự án nhóm C).

(Chi tiết tại các Phụ lục từ số 01 đến số 31 kèm theo)

Điều 2. Phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư của 04 dự án (01 dự án nhóm B và 03 dự án nhóm C).

(Chi tiết tại các Phụ lục từ số 32 đến số 35 kèm theo)

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Sóc Sơn:

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan triển khai các thủ tục tiếp theo theo đúng quy định của Luật đầu tư công và pháp luật có liên quan;

- Thực hiện nhiệm vụ được giao đảm bảo tiến độ, chất lượng và tuân thủ đúng các quy định hiện hành về quản lý đầu tư xây dựng công trình và quản lý Đấu thầu.

2. Phòng Kinh tế và các đơn vị có liên quan căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao kiểm tra, hướng dẫn Ban quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo đảm bảo đúng quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế; Trưởng phòng Văn hóa – Xã hội; Giám đốc Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận: ✱

- Như Điều 4;
- Các Phó CT UBND xã (để chỉ đạo);

- Lưu: VT, KT. ✓
vau

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Phạm Quang Ngọc

Phụ lục số 15

Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đấu giá quyền sử dụng đất khu đất NO1-NO2 thuộc ô V1-2 quy hoạch phân khu đô thị khu 5 xã Sóc Sơn

(Kèm theo Quyết định số 1825/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2025 của UBND xã Sóc Sơn)

1. Mục tiêu đầu tư:

- Đảm bảo phát triển đồng bộ hạ tầng giúp kết nối hạ tầng kỹ thuật và xã hội như giao thông, cấp thoát nước, điện, cây xanh... một cách hợp lý và hiệu quả. Tăng nguồn thu ngân sách địa phương thông qua đấu giá đất và góp phần tạo việc làm, nâng cao thu nhập và đời sống người dân.

- Thúc đẩy phát triển đô thị hóa, hình thành các khu dân cư, khu đô thị mới.

- Tạo nền tảng cho thu hút đầu tư, phát triển công nghiệp, thương mại và dịch vụ. Tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư tiếp cận thông tin quy hoạch rõ ràng, minh bạch, từ đó thúc đẩy phát triển khu đô thị vệ tinh Sóc Sơn theo định hướng của quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội, giảm tải cho khu vực nội đô.

- Cải thiện chất lượng sống của người dân, thông qua đầu tư vào giao thông, điện, nước, môi trường và hạ tầng xã hội. Tạo dựng môi trường sống an toàn, sạch đẹp, văn minh và tăng cường mảng xanh, công viên, hồ điều hòa để điều tiết khí hậu và cải thiện vi khí hậu đô thị.

2. Quy mô đầu tư (dự kiến):

- Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu đất có diện tích khoảng 1,55 ha bao gồm các hạng mục công trình chủ yếu: Giải phóng mặt bằng, san nền, xây dựng các tuyến đường giao thông theo quy hoạch trong khu vực và đường nội bộ, vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng, hệ thống thoát nước, cấp nước, phòng cháy chữa cháy, cấp điện, thông tin liên lạc, tường rào... theo quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; khớp nối đồng bộ với hạ tầng xung quanh khu vực.

3. Nhóm Dự án: Nhóm C.

4. Tổng mức đầu tư (dự kiến): 44.948 triệu đồng.

5. Nguồn vốn: Ngân sách xã Sóc Sơn và các nguồn hợp pháp khác.

6. Địa điểm thực hiện dự án: xã Sóc Sơn, Thành phố Hà Nội.

7. Thời gian và tiến độ thực hiện dự án: Chuẩn bị đầu tư năm 2025 - 2026, thực hiện đầu tư năm 2026 - 2028.

8. Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Sóc Sơn.

9. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới.

đ.

BẢN VẼ

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG MAS VIỆT NAM ĐỀ XUẤT:

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại khu đất N01-N02 phân bổ chức năng sử dụng đất như sau:
 - Đất nhà ở biệt thự, diện tích khoảng 8.719,5 m², chiếm tỷ lệ 56,2% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.
 - Đất cây xanh sử dụng công cộng, diện tích khoảng 1.747,5 m², chiếm tỷ lệ 9,5% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.
 - Đất đường giao thông, diện tích khoảng 4.885,4 m², chiếm tỷ lệ 31,5% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.
 - Đất bãi đỗ xe, diện tích khoảng 409,4 m², chiếm tỷ lệ 2,6% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.
 - Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác, diện tích khoảng 20,0 m², chiếm 0,1% tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.

Ghi chú:
 - Kích thước ghi trên bản vẽ được tính bằng đơn vị mét (m) để xác định thông số kỹ thuật, điều kiện không chế theo quy hoạch. Các lô đất quy hoạch được định vị trên cơ sở ranh giới khu đất nghiên cứu, chỉ giới đường đỏ và các đường quy hoạch.
 - Tim đường quy hoạch được xác định theo tọa độ các điểm giao nhau của chúng, chỉ giới đường đỏ và các tim đường quy hoạch xem chi tiết trên bản vẽ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật (QH-05).
 - Ranh giới, mốc giới, diện tích dự án phải được cơ quan chức năng quản lý, kiểm tra, xác định chính xác trước khi trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

CĂN CỨ PHÁP LÝ
 - Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024; Luật số 144/2024/QH15 ngày 11/12/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
 - Căn cứ Luật thủ tục số 39/2024/QH15 ngày 28/06/2024;
 - Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/06/2019;
 - Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
 - Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
 - Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
 - 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 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 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 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;
 - Căn cứ Thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng về Quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD;
 - Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định một số nội dung về Quản lý quy hoạch đô thị, Quy hoạch Xây dựng và kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;
 - Căn cứ Quyết định số 6535/QĐ-UBND ngày 20/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5 (khu vực hồ Đồng Quan và phụ cận), tỷ lệ 1/2.000;
 - Căn cứ Quyết định số 1825/QĐ-UBND ngày 28/11/2025 của UBND 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, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản pháp luật hiện hành.

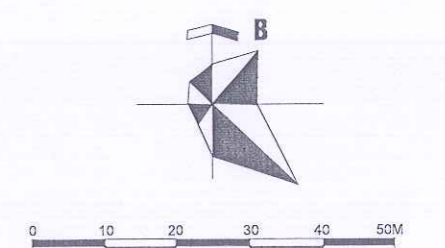
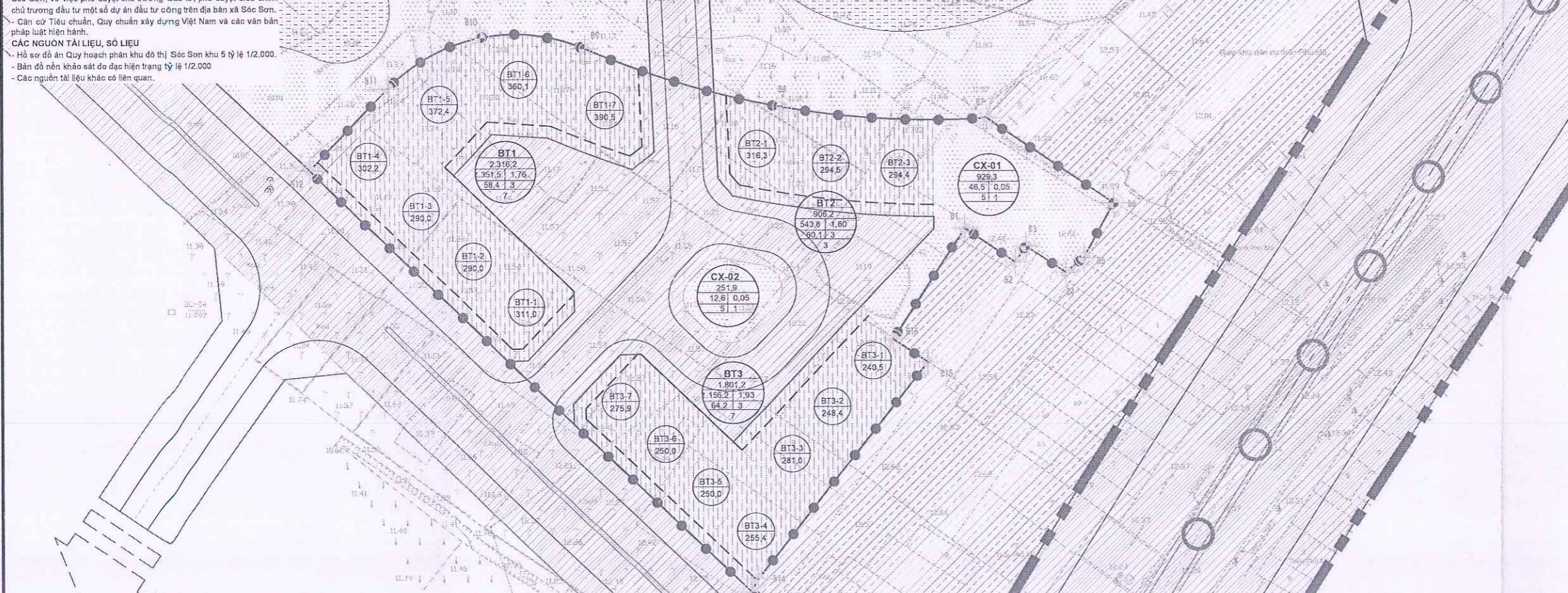
CÁC NGUỒN TÀI LIỆU, SỐ LIỆU
 - Hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 5 tỷ lệ 1/2.000.
 - Bản đồ nền khảo sát đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/2.000
 - Các nguồn tài liệu khác có liên quan.

BẢNG THÔNG KÊ TỔNG HỢP

STT	Hạng mục	Diện tích m ²	Diện tích xây dựng m ²	Mật độ %	Tầng cao Tầng	Hệ số Lớn	Số lô Lô	Dân số người	Chi tiêu m ² /người	Tỷ lệ %
1	Đất nhà ở	8.719,5	5.329,2	61,1			30,0	120,0	72,66	56,2
1.1	Đất nhà ở biệt thự	8.719,5	5.329,2				30,0			
1.1.1	Biệt thự 1	2.316,2	1.351,5	58,4	3,0	1,75	7,0			
1.1.2	Biệt thự 2	905,2	543,8	60,1	3,0	1,80	3,0			
1.1.3	Biệt thự 3	1.801,2	1.156,2	64,2	3,0	1,93	7,0			
1.1.4	Biệt thự 4	1.863,9	1.180,2	63,3	3,0	1,90	7,0			
1.1.5	Biệt thự 5	1.833,0	1.097,4	59,9	3,0	1,80	6,0			
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	1.474,5	74,7	5,0				12,29	9,5	
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.474,5	74,7	5,0	1,0	0,05		12,29	9,5	
3	Đất đường giao thông	4.885,5							31,5	
4	Bãi đỗ xe	409,4							2,6	
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	20,0							0,1	
	Tổng	15.508,9	5.403,9	34,8	3,0	1,05	30,0	120,0	72,66	100,0

BẢNG THÔNG KÊ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Hạng mục	Diện tích m ²	Diện tích xây dựng m ²	Mật độ %	Tầng cao Tầng	Hệ số Lớn	Số lô Lô	Dân số người	Chi tiêu m ² /người	Tỷ lệ %
1	Đất nhà ở	8.719,5	5.329,2	61,1			30,0	120,0	72,66	56,2
1.1	Đất nhà ở biệt thự	8.719,5	5.329,2				30,0			
1.1.1	Biệt thự 1	2.316,2	1.351,5	58,4	3,0	1,75	7,0			
	Biệt thự 1-1	311,0	184,9	59,5	3,0					
	Biệt thự 1-2	290,0	176,9	61,0	3,0					
	Biệt thự 1-3	290,0	176,9	61,0	3,0					
	Biệt thự 1-4	302,2	181,0	59,9	3,0					
	Biệt thự 1-5	372,4	210,0	56,4	3,0					
	Biệt thự 1-6	360,1	205,3	57,0	3,0					
	Biệt thự 1-7	390,5	216,6	55,5	3,0					
1.1.2	Biệt thự 2	905,2	543,8	60,1	3,0	1,80	3,0			
	Biệt thự 2-1	316,3	187,2	59,2	3,0					
	Biệt thự 2-2	294,5	178,3	60,6	3,0					
	Biệt thự 2-3	294,4	178,3	60,6	3,0					
1.1.3	Biệt thự 3	1.801,2	1.156,2	64,2	3,0	1,93	7,0			
	Biệt thự 3-1	240,5	158,6	66,0	3,0					
	Biệt thự 3-2	248,4	161,9	65,2	3,0					
	Biệt thự 3-3	281,0	173,9	61,9	3,0					
	Biệt thự 3-4	255,4	164,6	64,5	3,0					
	Biệt thự 3-5	250,0	162,5	65,0	3,0					
	Biệt thự 3-6	250,0	162,5	65,0	3,0					
	Biệt thự 3-7	275,9	172,2	62,4	3,0					
1.1.4	Biệt thự 4	1.863,9	1.180,2	63,3	3,0	1,90	7,0			
	Biệt thự 4-1	254,9	164,4	64,5	3,0					
	Biệt thự 4-2	253,6	163,9	64,6	3,0					
	Biệt thự 4-3	266,2	168,7	63,4	3,0					
	Biệt thự 4-4	318,3	188,1	59,1	3,0					
	Biệt thự 4-5	276,0	172,2	62,4	3,0					
	Biệt thự 4-6	240,0	158,4	66,0	3,0					
	Biệt thự 4-7	254,9	164,4	64,5	3,0					
1.1.5	Biệt thự 5	1.833,0	1.097,4	59,9	3,0	1,80	6,0			
	Biệt thự 5-1	295,4	178,6	60,5	3,0					
	Biệt thự 5-2	313,8	186,1	59,3	3,0					
	Biệt thự 5-3	325,7	191,2	58,7	3,0					
	Biệt thự 5-4	316,1	187,1	59,2	3,0					
	Biệt thự 5-5	284,4	175,1	61,6	3,0					
	Biệt thự 5-6	297,6	179,3	60,2	3,0					
2	Đất công trình hạ tầng xã hội	1.474,5	74,7	5,0				12,29	9,5	
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.474,5	74,7	5,0	1,0	0,05		12,29	9,5	
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 1	929,3	46,5	5,0	1,0	0,05				
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 2	251,9	12,6	5,0	1,0	0,05				
	Đất cây xanh sử dụng công cộng 3	313,3	15,7	5,0	1,0	0,05				
3	Đất đường giao thông	4.885,5							31,5	
4	Bãi đỗ xe	409,4							2,6	
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	20,0							0,1	
	Tổng	15.508,9	5.403,9	34,8	3,0	1,05	30,0	120,0	72,66	100,0



KÝ HIỆU:

- RANH GIỚI NHIÊN CƯ LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ QUỐC LỘ 3
- CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

MỐC TỌA ĐỘ

- A: TÊN Ô ĐẤT
- B: DIỆN TÍCH ĐẤT (M²)
- C: DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (M²)
- D: HỒ SƠ SỬ DỤNG ĐẤT (LÀN)
- E: MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
- F: TẦNG CAO (TẦNG)
- G: SỐ LÔ ĐẤT

1 2

- 1: KÝ HIỆU LÔ ĐẤT
- 2: DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (M²)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
 ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ SÓC SƠN

KÈM THEO VĂN BẢN SỐ NGÀY THÁNG NĂM 2026
 CƠ QUAN THAM ĐỊNH
 PHÒNG KINH TẾ XÃ SÓC SƠN

KÈM THEO CÔNG VĂN SỐ NGÀY THÁNG NĂM 2026
 CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
 BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG XÃ SÓC SƠN

TÊN CÔNG TRÌNH:
 QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHU ĐẤT N01-N02, THUỘC Ô V1-2 QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ KHU 5 XÃ SÓC SƠN
 ĐỊA ĐIỂM: XÃ SÓC SƠN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TÊN BẢN VẼ:
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

BẢN VẼ: QH-02	GHÉP: A1	TỶ LỆ: 1/500	HT: .../.../...
THIẾT KẾ	KTS. NGUYỄN ĐỨC NAM		(Chữ ký)
THẺ HIỆN	KTS. NGUYỄN ĐỨC NAM		(Chữ ký)
CHỦ TRÌ	KTS. CHU VĂN CHUNG		(Chữ ký)
CHỦ NHIỆM	KTS. CHU VĂN CHUNG		(Chữ ký)

GIÁM ĐỐC

ĐÓ MINH THÃI

MAS CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG MAS VIỆT NAM
 MAS VIETNAM CONSTRUCTION AND DESIGN CO.,LTD
 ĐIA CHỈ: SỐ 131 ĐƯỜNG NÚ ĐỒI, XÃ SÓC SƠN, TP HÀ NỘI | ĐIỆN THOẠI: 091 633 9304

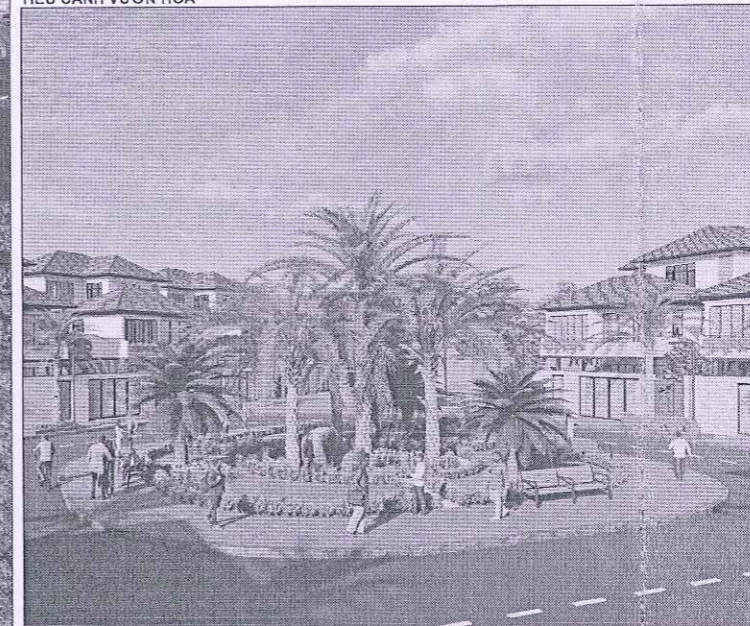
PHỐI CẢNH TỔNG THỂ KHU ĐẤT NO01 - NO02



TIỂU CẢNH BÓN CÂY KẾT HỢP GHẾ NGỒI



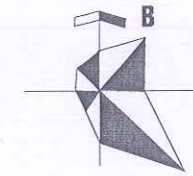
TIỂU CẢNH VƯỜN HOA



PHỐI CẢNH KHU ĐẤT NO01



PHỐI CẢNH KHU ĐẤT NO02



0 10 20 30 40 50M

CƠ QUAN PHÉ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ SÓC SƠN

KÈM THEO VẤN BẢN SỐ NGÀY THÁNG NĂM 2026

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ XÃ SÓC SƠN

KÈM THEO CÔNG VẤN SỐ NGÀY THÁNG NĂM 2026

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG XÃ SÓC SƠN

TÊN CÔNG TRÌNH:
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN XÂY DỰNG HẠ TẦNG KỸ
THUẬT ĐÁU GIÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT KHU ĐẤT NO1-NO2, THUỘC
Ổ V1-2 QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ KHU 5 XÃ SÓC SƠN
ĐỊA ĐIỂM: XÃ SÓC SƠN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

TÊN BẢN VẼ:

PHỐI CẢNH CÔNG TRÌNH

BẢN VẼ: QH-04	GHÉP: A1	TỶ LỆ: 1/100	HT: .../.../...
THIẾT KẾ	KTS. NGUYỄN ĐỨC NAM		<i>(Signature)</i>
THỰC HIỆN	KTS. NGUYỄN ĐỨC NAM		<i>(Signature)</i>
CHỦ TRÌ	KTS. CHU VĂN CHUNG		<i>(Signature)</i>
CHỦ NHIỆM	KTS. CHU VĂN CHUNG		<i>(Signature)</i>

GIÁM ĐỐC

ĐỒ MINH THẢI



CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG MAS VIỆT NAM
MAS VIETNAM CONSTRUCTION AND DESIGN CO.,LTD

ĐỊA CHỈ: SỐ 156 ĐƯỜNG NỮ ĐỨC, XÃ SÓC SƠN, TP HÀ NỘI | ĐIỆN THOẠI: 091 439 8684