

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị

phía Tây Vành đai 4 – phân đoạn 1 (Bắc Sông Hồng), tỷ lệ 1/2000

Địa điểm: thuộc các xã Hiền Ninh, Minh Trí, Minh Phú, Tân Dân, Thanh Xuân - huyện Sóc Sơn và các xã Kim Hoa, Thanh Lâm, Thạch Đà, Hoàng Kim, Tam Đồng, Văn Khê, Đại Thịnh, Liên Mạc, Tự Lập, Chu Phan - huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 26/6/2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019); Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố 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 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Quyết định số 4343/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND Thành phố về việc Bổ sung danh mục, kế hoạch lập các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn Thành phố; Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 06/01/2025 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 4343/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 632/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt dự toán lập Quy hoạch phân khu đô thị phía Tây Vành đai 4 - Phân đoạn 1 (Bắc sông Hồng), tỷ lệ 1/2000;

- Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số /TTr-QHKT-BSH+HTKT ngày /4/2025 và Báo cáo thẩm định số /BC-QHKT-BSH+HTKT ngày /4/2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị phía Tây Vành đai 4 – phân đoạn 1 (Bắc Sông Hồng), tỷ lệ 1/2000 với các nội dung chính như sau:

1. Tên Nhiệm vụ: Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị phía Tây Vành đai 4 – phân đoạn 1 (Bắc Sông Hồng), tỷ lệ 1/2000.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu:

a) Vị trí: Khu vực nghiên cứu thuộc địa giới hành chính các xã Hiền Ninh, Minh Trí, Minh Phú, Tân Dân, Thanh Xuân - huyện Sóc Sơn và các xã Kim Hoa, Thanh Lâm, Thạch Đà, Hoàng Kim, Tam Đồng, Văn Khê, Đại Thịnh, Liên Mạc, Tự Lập, Chu Phan - huyện Mê Linh.

b) Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Phía Đông, Đông Nam: giáp đường Vành đai 4 (các xã Văn Khê, Chu Phan, Đại Thịnh, Thanh Lâm, Kim Hoa – huyện Mê Linh) và đất nông nghiệp, làng xóm hiện có của các xã Hiền Ninh, Thanh Xuân - huyện Sóc Sơn.

- Phía Tây, Tây Bắc: giáp đất nông nghiệp, làng xóm hiện có của các xã Thạch Đà, Liên Mạc, Tự Lập, Tam Đồng, Thanh Lâm, Đại Thịnh - huyện Mê Linh, các xã Tân Dân, Minh Trí - huyện Sóc Sơn, ranh giới hành chính tỉnh Vĩnh Phúc.

- Phía Nam giáp đê sông Hồng.

- Phía Bắc, Đông Bắc: giáp đất nông nghiệp, làng xóm hiện có của các xã Minh Trí, Hiền Ninh - huyện Sóc Sơn.

c) Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích: khoảng 3.306ha.

(Quy mô, ranh giới chính xác sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch phân khu đô thị phía Tây Vành đai 4 - phân đoạn 1 (Bắc sông Hồng), tỷ lệ 1/2.000).

3. Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch:

- Cụ thể hóa phạm vi, ranh giới, diện tích, quy mô đất đai, dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị; các yêu cầu bảo vệ đối với các khu vực an ninh quốc phòng, khu vực bảo tồn di tích văn hóa, khu vực cảnh quan tự nhiên đặc thù (sông Hồng, sông Cà Lồ, ...), các yêu cầu phát triển đối với các khu vực cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới phù hợp với định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024.

- Quy hoạch xây dựng mới gắn với xây dựng cải tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu và bảo tồn các công trình di tích, văn hóa lịch sử. Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung. Mở rộng không gian vùng đô thị hóa ra phía Tây Vành đai 4, hình

thành đô thị hiện đại, thông minh, phát triển đô thị theo mô hình TOD gắn với dịch vụ cấp vùng của Cảng hàng không quốc tế Nội Bài với các khu vực chức năng đô thị, hạ tầng xã hội, nhà ở (nhà ở thương mại, sinh thái, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư), hỗ trợ, tương hỗ với các chức năng quan trọng trong khu vực lập quy hoạch phân khu đô thị (giáo dục, đào tạo, y tế, logistics, outlet, ...) tạo sự liên kết, đồng bộ, phát triển bền vững.

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã, đang được triển khai thực hiện theo chủ trương của các cấp thẩm quyền.

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu vực chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt là cơ sở pháp lý để triển khai lập các quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Tính chất, chức năng của khu vực nghiên cứu quy hoạch:

Là đô thị mới sinh thái, hiện đại, thông minh, năng động, gắn kết với không gian mặt nước, tổ chức không gian cao tầng tại không gian điểm nhấn quan trọng (trục, tuyến, nút giao thông) và khu vực ga đường sắt đô thị theo mô hình TOD, gắn với dịch vụ cấp vùng của Cảng hàng không quốc tế Nội Bài thành một khu vực phát triển thương mại Logistics và trung chuyển hàng hóa quốc tế, trung tâm thương mại miễn thuế, outlet lớn tại khu vực; Là đô thị dịch vụ kỹ thuật cao, ứng dụng khoa học công nghệ 4.0, ứng dụng kinh tế tuần hoàn, kinh tế xanh, bền vững. Hình thành một khu vực chuỗi tổ hợp với các chức năng nghiên cứu, đào tạo chất lượng cao về y tế, giáo dục, văn hóa ...; Cải tạo các khu vực dân cư hiện hữu gắn với bảo tồn các công trình di tích, văn hóa lịch sử.

Theo định hướng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu đô thị có các chức năng sử dụng đất chính cơ bản như sau: Đất đơn vị ở (hiện trạng và quy hoạch); Đất hỗn hợp; Đất dịch vụ công cộng đô thị; Đất trường trung học phổ thông; Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị; Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị; Đất Logistics, kho tàng; Đất cơ sở đào tạo, nghiên cứu; Đất trung tâm y tế; Đất phức hợp văn hóa, y tế, giáo dục; Đất cây xanh sử dụng hạn chế; Đất cây xanh chuyên dụng; Đất cây xanh (sinh thái, nông nghiệp đô thị); Đất di tích, tôn giáo; Đất an ninh; Đất sản xuất nông nghiệp; Hồ, ao, đầm; Sông, suối, kênh rạch; Đất đường giao thông (Các chức năng cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập Đồ án quy hoạch phân khu đô thị).

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

- Dự báo quy mô dân số của khu vực lập quy hoạch đến năm 2045 khoảng 160.000 ÷ 200.000 người (sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập Quy hoạch phân khu đô thị phù hợp với phân bố dân số của Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội được duyệt).

- Tổng hợp chỉ tiêu dự kiến áp dụng:

+ Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản:

	Chức năng	Chỉ tiêu đề xuất
-	Đất dân dụng	60-80 m ² /người
-	Đất đơn vị ở	28-45 m ² /người
-	Đất dịch vụ-công cộng đô thị	4-5 m ² /người
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	≥ 7 m ² /người

	Chức năng	Chỉ tiêu đề xuất
-	Chỉ tiêu sử dụng đất các công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị và đơn vị ở phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội được duyệt, tuân thủ QCVN 01:2021/BXD, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành.	

+ Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cơ bản:

	Chức năng	Chỉ tiêu đề xuất
-	Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	$\geq 18\%$
-	Giao thông tĩnh	Tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành và Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022.
-	Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường phân khu vực)	$\geq 10 \text{ km/km}^2$
-	Cấp nước:	
	+ Sinh hoạt	$\geq 200\text{Lít/người-ngày, đêm}$
	+ Đất công cộng đô thị; hỗn hợp; đào tạo, nghiên cứu; trường THPT ...	$40\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	$30\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$
	+ Đất công cộng đơn vị ở, trường học (THCS, TH, mầm non):	15% nước sinh hoạt
	+ Đất công nghiệp, Logistics, kho tàng	$40\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$
	+ Đất HTKT, An ninh quốc phòng	$30\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$
	+ Rửa đường, tưới cây	$5\text{m}^3/\text{ha.ngđ}$
-	Cấp điện:	
	+ Sinh hoạt	0,8KW/người
	+ Đất công cộng đô thị; hỗn hợp; đào tạo, nghiên cứu ...	450KW/ha
	+ Đất công cộng cây xanh, trường học, đường giao thông ... trong đơn vị ở	25% điện sinh hoạt
	+ Đất HTKT, An ninh quốc phòng	200KW/ha
	+ Đất công nghiệp, Logistics, kho tàng	200KW/ha
-	Thông tin liên lạc	
	+ Sinh hoạt	2 máy/hộ (tương ứng 1 hộ 4 người)
	+ Đất công cộng đô thị; hỗn hợp; đào tạo, nghiên cứu ...	150máy/ha
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	10máy/ha
	+ Đất công cộng đơn vị ở, trường học (THCS, TH, mầm non)	25% nhu cầu sinh hoạt
	+ Đất an ninh quốc phòng	25máy/ha
	+ Đất công trình đầu mối HTKT	15máy/ 1 công trình đầu mối
	+ Đất công nghiệp, Logistics, kho tàng	25máy/ha
-	Thoát nước thải	
	+ Sinh hoạt	100 % nhu cầu cấp nước sinh hoạt

	Chức năng	Chỉ tiêu đề xuất
	+ Đất công cộng đô thị; hỗn hợp; đào tạo, nghiên cứu; trường THPT ...	40 m ³ /ha/ ngày đêm
	+ Đất công cộng đơn vị ở, trường học (THCS, TH, mầm non):	15 % nước sinh hoạt
	+ Đất HTKT, an ninh quốc phòng	30 m ³ /ha/ ngày đêm
	+ Đất công nghiệp, Logistics, kho tàng	40 m ³ /ha/ ngày đêm
-	Vệ sinh môi trường	
	+ Chất thải rắn sinh hoạt	1,3 Kg/người-ngày
	+ Chất thải rắn công nghiệp:	0,2 tấn/ha/ ngày

Ghi chú: Các chỉ tiêu cụ thể sẽ được xem xét và có thể điều chỉnh phù hợp đối với từng khu vực trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000, phù hợp với định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành liên quan.

6. Nội dung và thành phần hồ sơ:

Thành phần và nội dung hồ sơ sản phẩm quy hoạch được lập theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 và Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng; Tuân thủ các định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được duyệt và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của chuyên ngành về PCCC, môi trường, các quy định khác có liên quan và Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị phía Tây Vành đai 4 – phân đoạn 1 (Bắc Sông Hồng), tỷ lệ 1/2000 đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận.

7. Dự toán kinh phí:

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

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

8. Tiến độ thực hiện:

Thực hiện theo yêu cầu của UBND Thành phố và không quá 09 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn lập quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc (Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội).

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Đơn vị có năng lực hành nghề được lựa chọn theo quy định của pháp luật.

- Cơ quan thẩm định, trình duyệt quy hoạch: Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

- Sở Quy hoạch – Kiến trúc có trách nhiệm tổ chức kiểm tra xác nhận Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị phía Tây Vành đai 4 – phân đoạn 1 (Bắc Sông Hồng), tỷ lệ 1/2000 phù hợp với Quyết định phê duyệt của UBND Thành phố. Lưu trữ hồ sơ theo

quy định.

- Ban quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc (Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội) chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, tài liệu; thực hiện theo đúng tiến độ và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, đầu tư và xây dựng; phối hợp chặt chẽ với các Sở, Ngành có liên quan, UBND huyện Sóc Sơn, UBND huyện Mê Linh và UBND các xã trong ranh giới lập quy hoạch phân khu, các cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư khu vực để tiến hành nghiên cứu triển khai theo quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh; Chủ tịch UBND các xã trong ranh giới lập quy hoạch phân khu; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP (để b/c);
- PCT UBND TP Dương Đức Tuấn;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: PCVP V.T. Anh;
các phòng: ĐT, KT, TH;
- Lưu: VT.

Dương Đức Tuấn