

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000**

Địa điểm: Thị trấn Quang Minh, các xã Kim Hoa, Thanh Lâm, Đại Thịnh, Văn Khê, Mê Linh, Tráng Việt, Tiên Phong - huyện Mê Linh và xã Đại Mạch - huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: 1737/CV

Ngày: 04/03/2013

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

- Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND năm 2003;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;  
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;  
Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;  
Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;  
Căn cứ Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;  
Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;  
Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;  
Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về việc ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ đồ án quy hoạch đô thị;  
Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;  
Căn cứ Quyết định số 680/QĐ-UBND ngày 30/01/2011 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000;  
Căn cứ Kế hoạch số 01/KH-UBND ngày 03/01/2012 của UBND Thành phố triển khai thực hiện Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội giai đoạn 2012-2015;  
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 424/TTr-QHKT ngày 08/02/2013,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên công trình: Quy hoạch Phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000.
2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch phân khu:

**2.1. Vị trí:** Khu vực nghiên cứu phân khu đô thị N1 nằm phía Tây Bắc đô thị trung tâm, thuộc địa giới hành chính Thị trấn Quang Minh, các xã Kim Hoa, Thanh Lâm, Đại Thịnh, Văn Khê, Mê Linh, Tráng Việt, Tiên Phong - huyện Mê Linh và xã Đại Mạch - huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

**2.2. Ranh giới:**

- + Phía Đông Bắc, Đông và Nam giáp hành lang xanh đầm Tiên Phong - đầm Vân Trì - sông Thiếp.
- + Phía Tây Bắc giáp đường Vành đai 4.
- + Phía Tây Nam giáp đê sông Hồng và hành lang xanh.

**2.3. Quy mô:**

- Diện tích đất nghiên cứu khoảng: 2.343,64 ha.
- Dân số đến năm 2030 khoảng: 170.000 người.
- Dân số tối đa đến năm 2050 khoảng: 190.000 người.

**2.4. Tính chất và chức năng phân khu:**

- Là đô thị cửa ngõ phía Tây Bắc thuộc Đô thị trung tâm thành phố Hà Nội;
- Là đô thị mới (có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ, hoàn chỉnh), kết nối đồng bộ với cải tạo chỉnh trang đô thị hóa làng xóm hiện có;
- Là trung tâm dịch vụ y tế, giáo dục cấp vùng phía Bắc Hà Nội;
- Là trung tâm thương mại, dịch vụ, quản lý đô thị Mê Linh - Đông Anh (hiện là trung tâm hành chính, chính trị huyện Mê Linh).
- Là đầu mối giao thông đường bộ, đường sắt phía Tây Bắc thuộc Đô thị trung tâm thành phố Hà Nội.

**3. Nội dung quy hoạch phân khu:**

**3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

**3.1.1. Cơ cấu quy hoạch:**

**TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CƠ BẢN**

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Chỉ tiêu	Tỷ lệ
		(ha)	(m <sup>2</sup> /người)	(%)
<b>1</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>2.135,82</b>	<b>112,41</b>	<b>91,14</b>
1.1	Đất công cộng thành phố	91,19	4,8	3,89
1.2	Đất cây xanh, TDTT thành phố (*)	116,74	6,14	4,98
1.3	Đất giao thông thành phố (**)	177,54	9,34	7,58
1.4	Đất khu ở	1.750,35	92,12	74,69
1.4.1	Đất công cộng khu ở	32,56	1,71	1,39
1.4.2	Đất trường trung học phổ thông (****)	15,52	0,82	0,66
1.4.3	Đất cây xanh, TDTT khu ở (*)	218,29	11,49	9,31
1.4.4	Đất giao thông khu ở (***)	298,36	15,7	12,73
1.4.5	Đất đơn vị ở	1.185,62	62,4	50,59
1.4.5.1	Đất công cộng đơn vị ở (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính cấp ĐVO)	34,96	1,84	1,49
1.4.5.2	Đất cây xanh (sân chơi, vườn dạo, sân luyện tập)	64,65	3,4	2,76
1.4.5.3	Đất trường tiểu học, trường trung học cơ sở	48,86	2,57	2,08
1.4.5.4	Đất trường mầm non	25,95	1,37	1,11

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất	Chỉ tiêu	Tỷ lệ
		(ha)	(m <sup>2</sup> /người)	(%)
1.4.5.5	Đất nhóm nhà ở	847,02	44,58	36,14
a	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	613,86		26,19
b	Đất nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang)	233,16	12,27	9,95
1.4.5.6	Đất giao thông đơn vị ở	164,18	8,64	7,01
a	Đất đường đơn vị ở	113,31	5,96	4,83
b	Đất bãi đỗ xe	50,87	2,68	2,17
<b>2</b>	<b>Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng</b>	<b>151,49</b>		<b>6,46</b>
2.1	Đất hỗn hợp (****)	97,33		4,15
2.2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	33,54		1,43
2.3	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	20,62		0,88
<b>3</b>	<b>Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng</b>	<b>56,33</b>		<b>2,4</b>
3.1	Đất công nghiệp, kho tàng	16,24		0,69
3.2	Đất an ninh, quốc phòng	0,81		0,04
3.3	Đất đầu môi hạ tầng kỹ thuật	4,96		0,21
3.4	Đất giao thông đối ngoại	34,32		1,46
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.343,64</b>		<b>100,00</b>

Ghi chú:

(\*) Bao gồm cả hồ điều hòa.

(\*\*) Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực; đường sắt đô thị và ga đường sắt đô thị.

(\*\*\*) Đường chính khu vực, đường khu vực.

(\*\*\*\*) Tương đương với 20m<sup>2</sup>/học sinh.

(\*\*\*\*\*) Bao gồm nhiều chức năng: cơ quan, trụ sở, thương mại, văn phòng, nhà ở, công cộng...

- Phân khu đô thị được chia thành các khu, với các ô quy hoạch và đường giao thông để kiểm soát phát triển.

- Trong ô quy hoạch gồm các lô đất chức năng đô thị; Vị trí và ranh giới xác lập trên bản vẽ có tính chất định hướng. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể ở quy hoạch tỷ lệ lớn hơn, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại đồ án Quy hoạch Phân khu đô thị được duyệt, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Quá trình lập các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Nhà ở, Luật đất đai... các quy hoạch chuyên ngành, ngành lĩnh vực và các quy định hiện hành khác.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch tại bản vẽ là các chỉ tiêu của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch hoặc lập dự án ở giai đoạn sau, có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế (kể cả trường hợp sử dụng các tiêu chuẩn nước ngoài) phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

- Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, đã hoặc đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục triển khai thực hiện theo các nội dung đã được phê duyệt. Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, nhưng chưa thực hiện đầu tư xây dựng, hoặc đang triển khai các thủ tục lập dự án đầu tư, khi cụ thể hóa cần được kiểm tra, rà soát, đối chiếu với quy hoạch phân

khu được phê duyệt, phù hợp với kết quả rà soát các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền chấp thuận; trường hợp có sự thay đổi về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, phải báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định. Khi cụ thể hóa các đồ án quy hoạch và dự án đầu tư, nếu có đề xuất điều chỉnh phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp với các chỉ tiêu khung của ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu đô thị N1 được duyệt và tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, chất lượng sống cao; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, các giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Nhà ở được phát triển đa dạng với các loại hình nhà ở: chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn..., đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đối với phần đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai ở giai đoạn sau, cần nghiên cứu dành đủ quỹ đất, đảm bảo cơ cấu diện tích sàn xây dựng theo quy định, ưu tiên giải quyết các nhu cầu theo thứ tự sau: tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội; đấu giá quyền sử dụng đất; nhà ở thương mại... Trong quỹ đất nhà ở xây dựng sẽ bố trí các dự án nhà ở xã hội (ngoài quỹ đất 20% trong các dự án phát triển khu nhà ở), vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau. Các khu vực giáp ranh giới đất làng xóm hiện có, ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội và các dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

- Đối với đất công nghiệp kho tàng hiện có không phù hợp với quy hoạch phân khu, sẽ từng bước được di dời đến khu vực tập trung theo chủ trương của Thành phố về di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu vực đô thị. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo các chức năng quy hoạch được duyệt, ưu tiên phát triển hạ tầng xã hội phục vụ chung khu vực.

- Đối với đất an ninh quốc phòng, được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở đảm bảo đáp ứng được yêu cầu về an ninh quốc phòng, đồng thời hạn chế ảnh hưởng tối đa đến việc phát triển đô thị tại khu vực.

- Đối với các dự án đầu tư tại khu vực, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên ngành của Bộ Quốc phòng để được thỏa thuận, đảm bảo an toàn, an ninh quốc phòng theo quy định hiện hành.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác khi lập quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan. Việc lập dự án đầu tư, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo Luật Di sản Văn hóa và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có tại các khu vực không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập đến các khu vực nghĩa trang tập chung của thành phố. Trong giai đoạn quá độ, khi Thành phố chưa hoàn chỉnh hệ thống nghĩa trang tập trung, các khu mộ được quy tập tạm vào nghĩa trang tập trung hiện có (trong đất cây xanh TĐTT theo quy hoạch). Các nghĩa trang quy tập này phải được tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường khu vực trở xuống) đi qua khu dân cư hiện có hiện có, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn để phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Đối với các ô đất hai bên tuyến đường Vành đai 4 cần bố trí dải cây xanh cảnh quan tại khu vực tiếp giáp với tuyến đường, đảm bảo khoảng lùi và tạo lập cảnh quan kiến trúc cho các công trình và tuyến đường vành đai.

- Trong ranh giới nghiên cứu hiện có các tuyến cống, mương phục vụ tưới tiêu thoát nước phục vụ chung cho khu vực Bắc sông Hồng..., khi lập dự án đầu tư xây dựng cần đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới tiêu thoát này.

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình di tích, giao thông, hạ tầng kỹ thuật được xác định cụ thể tại các đồ án quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam các quy định hiện hành.

### **3.1.2. Phân bố quỹ đất trong các khu quy hoạch:**

Phân khu đô thị N1 được chia thành 07 khu quy hoạch bao gồm 24 ô quy hoạch (trong đó có 22 đơn vị ở và 01 nhóm nhà ở độc lập) và đường giao thông để kiểm soát phát triển; cụ thể như sau:

Khu Quy hoạch	Diện tích đất (khoảng)	Dân số (khoảng)	Số lượng Đơn vị ở.
Khu Quy hoạch I.1	347,78ha	35.880 người	04 đơn vị ở
Khu Quy hoạch I.2	212,63ha	19.160 người	03 đơn vị ở và 01 nhóm nhà ở độc lập
Khu Quy hoạch I.3	354,00ha	25.720 người	03 đơn vị ở
Khu Quy hoạch I.4	193,60ha	17.480 người	02 đơn vị ở
Khu Quy hoạch I.5	274,42ha	26.050 người	03 đơn vị ở
Khu Quy hoạch I.6	292,04ha	28.810 người	02 đơn vị ở
Khu Quy hoạch I.7	383,39ha	36.900 người	05 đơn vị ở

Số liệu cụ thể về chỉ tiêu sử dụng đất của các khu quy hoạch, ô quy hoạch ghi tại bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH04A).

## **3.2. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc, cảnh quan - Thiết kế đô thị:**

### **3.2.1. Tổ chức không gian - kiến trúc cảnh quan:**

#### **a. Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:**

- Phát triển đô thị khai thác hình thái, cảnh quan tự nhiên hiện có, bao gồm hệ thống mặt nước, sông hồ đầm hiện có: kênh Thạch Phú, Đầm Tiên Phong, sông Hồng. Tạo sự kết nối không gian xanh giữa khu vực hành lang xanh của Thành phố với các dải, lõi xanh trong phân khu đô thị.

- Cấu trúc không gian đô thị được tổ chức theo các tuyến trục lõi trung tâm, đường ngang vuông góc với các tuyến giao thông chính đô thị.

- Không gian đô thị được xác lập chủ yếu là công trình thấp tầng và trung tầng mật độ thấp. Các công trình cao tầng bố trí dọc đường chính đô thị mặt cắt ngang 100m và tuyến đường mặt cắt ngang 60m.

- Không gian trong các khu ở, đơn vị ở được tổ chức theo cấu trúc trục lõi trung tâm tạo được sự hài hòa giữa các công trình thương mại cao tầng, chung cư cao tầng với khu nhà ở sinh thái thấp tầng, làng xóm cũ và các công trình hạ tầng xã hội khác.

- Các công trình di tích, đình chùa được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc; chiều cao và khoảng cách của các công trình xung quanh di tích không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

- Khu vực làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh hạ tầng xã hội, giữ được cấu trúc làng xóm cũ: mật độ xây dựng thấp,

nhiều sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống. Hình thành những vùng đệm giữa khu vực phát triển đô thị mới cao tầng và khu làng xóm cũ để tạo sự hài hòa chuyển tiếp về không gian cũng như giải quyết các vấn đề về kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

**b. Khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng:**

- Khu vực trọng tâm: là nút giao cắt giữa đường chính đô thị mặt cắt ngang 100m và tuyến đường mặt cắt ngang 60m.

- Các tuyến quan trọng: bao gồm:

+ Không gian hai bên trục đường chính đô thị mặt cắt ngang 100m: được tổ chức đa dạng với những đặc trưng riêng trên từng phân đoạn của tuyến đường, tổ chức những không gian mở, kết nối về giao thông và công trình chức năng với khu vực kênh Thạch Phú, đầm Tiên Phong. Không gian cao nhất được tổ chức tại khu vực nút giao với đường mặt cắt ngang 60m.

+ Không gian hai bên trục đường chính đô thị (mặt cắt ngang 60m) và các đường liên khu vực.

- Các điểm nhấn quan trọng: bố trí trên dọc tuyến đường chính đô thị có mặt cắt ngang 100m, 60m và trên tuyến đường liên khu vực (mặt cắt ngang 48m).

**c. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:** Các công trình cần tuân thủ các yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan tại đồ án, phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam về: Bố cục quy hoạch công trình; Vị trí, quy mô đất của khu chức năng đô thị; Chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng công trình, tầng cao công trình tối đa, tối thiểu, chiều cao công trình), khoảng lùi của công trình...

**3.2.2. Thiết kế đô thị:**

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

- Bố cục quy hoạch công trình được nghiên cứu, lựa chọn giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với công trình; hạn chế tối đa việc sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Quy mô đất công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Vị trí và quy mô cụ thể của từng khu chức năng sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu và tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định về đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu và tầng cao tối đa, tối thiểu của công trình phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam; đồng thời chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận trong từng khu chức năng và trong toàn khu vực;

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

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

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quang trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam; khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh.

- Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về độ vươn ra so với các công trình lân cận trong từng khu chức năng và trong toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc công trình bằng nhau trên từng khu vực.

**b. Thiết kế đô thị phân khu:** Trên cơ sở nguyên tắc thiết kế đô thị như trên, đồ án phân vùng thiết kế đô thị đề xuất các giải pháp và quy định cụ thể cho các khu vực sau:

- Thiết kế đô thị đối với khu chức năng.
- Thiết kế đô thị đối với ô quy hoạch.
- Thiết kế đô thị đối với các trục tuyến chính, quan trọng.
- Thiết kế đô thị đối với các điểm nhấn trọng tâm.
- Thiết kế đô thị đối với các không gian mở.

Việc quản lý đầu tư, quy hoạch, xây dựng đô thị tuân thủ các quy định nêu trên theo nội dung Thiết kế đô thị tại đồ án Quy hoạch phân khu.

### **3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### **3.3.1. Quy hoạch giao thông:**

##### **3.3.1.1. Giao thông đối ngoại:**

- Đường Vành đai 4: Được xác định cấp hạng là đường cao tốc loại A, có chức năng là vành đai đối ngoại của Thủ đô. Tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 120m$  bao gồm các thành phần: 6 làn xe cao tốc ở giữa, các dải an toàn, dải phân cách trung tâm; đường gom đô thị hai bên; đường dành riêng cho xe buýt nhanh (BRT) bố trí hai bên phần đường gom đô thị phía Đông; các dải cây xanh cách ly, dự trữ mở rộng và vỉa hè hai bên.

- Tuyến đường sắt Quốc gia vành đai: được xây dựng dọc theo hành lang đường Vành đai 4 vượt qua sông hồng bằng cầu riêng (cách cầu đường bộ khoảng 150m); vị trí, hướng tuyến cụ thể sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập Dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

##### **3.3.1.2. Giao thông đô thị:**

**a. Tuyến đường sắt đô thị số 7:** Bố trí đi dọc theo dải phân cách trung tâm tuyến đường trục chính đô thị  $B = 60m$  (Vành đai 3,5). Dự kiến bố trí các ga trên tuyến với khoảng cách trung bình 01km. Việc bố trí tuyến đi ngầm, hoặc nổi qua phân khu quy hoạch sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

**b. Các tuyến đường cấp đô thị:** bao gồm:

- Tuyến đường trục trung tâm khu đô thị mới Mê Linh có bề rộng mặt cắt ngang điển hình rộng  $B = 100m$ , gồm 10 - 12 làn xe. Một số đoạn tuyến được mở rộng cục bộ với bề rộng mặt cắt ngang  $B = 143 - 195,75m$ . Thành phần mặt cắt ngang cụ thể thực hiện theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đường Vành đai 3,5 có hướng tuyến Bắc - Nam, bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 60m$ , gồm 06 làn xe chạy chính ở giữa và 04 làn xe đường gom ở hai bên. Tuyến đường sắt đô thị số 7 dự kiến được bố trí ở dải phân cách trung tâm của tuyến đường.

c. Các tuyến đường liên khu vực: gồm 05 tuyến có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 40 - 48\text{m}$ , bao gồm các thành phần: lòng đường xe chạy 6 - 8 làn, rộng  $2 \times (11,25 - 15)\text{m}$ ; dải phân cách trung tâm rộng từ 2 - 9,5m; vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 8\text{m}$ .

d. Các tuyến đường cấp khu vực: bao gồm:

- Đường chính khu vực: là các tuyến đường 04 làn xe, bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 24 - 30\text{m}$ , bao gồm lòng đường xe chạy rộng 14 - 15m; dải phân cách trung tâm rộng từ 1 - 3m; vỉa hè hai bên rộng từ 4,5 - 7,5m. Một số đoạn tuyến được mở rộng cục bộ dải phân cách trung tâm, có bề rộng mặt cắt ngang  $B = 36 - 40\text{m}$ . Riêng tuyến đường đê sông Hồng có bề rộng mặt cắt ngang  $B = 31 - 43\text{m}$ , được xây dựng thành hai phần, gồm phần cải tạo mặt đê hiện có (02 làn xe) và phần đường xây dựng mới dưới chân đê (02 làn xe).

- Đường khu vực: là các tuyến đường 03 làn xe có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 17 - 21,25\text{m}$ , bao gồm lòng đường xe chạy rộng 10,5 - 11,25m; vỉa hè hai bên rộng từ 3,25 - 5m.

đ. Các tuyến đường nội bộ: là các tuyến đường 02 làn xe có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 13 - 17,5\text{m}$ , bao gồm lòng đường xe chạy rộng 7 - 7,5m; vỉa hè hai bên rộng từ 3 - 5m.

e. Các nút giao thông: Các nút giao giữa đường Vành đai 4 với các tuyến đường cấp đô thị là nút giao liên thông khác mức hoàn chỉnh; Các nút giao giữa đường trục chính đô thị với đường liên khu vực là các nút giao khác mức trực thông; Các nút còn lại là nút giao bằng, chỉ cho phép đầu nối vào đường gom của các tuyến đường cao tốc và đường trục chính đô thị.

g. Các trạm dừng xe buýt: được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và đường chính khu vực. Khoảng cách các trạm đảm bảo từ 300 - 500m và không vượt quá 800m.

h. Giao thông tĩnh:

- Các trung tâm vận tải đa phương tiện: Dự kiến bố trí 12 trung tâm vận tải đa phương tiện (kí hiệu từ DP1 đến DP12) với tổng diện tích khoảng 9,41ha.

- Các trạm trung chuyển xe buýt: Dự kiến bố trí 09 trạm (kí hiệu từ TC1 đến TC9) với tổng diện tích khoảng 4,78ha.

- Bãi đỗ xe công cộng:

+ Bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất đơn vị ở chủ yếu phục vụ khách vắng lại và khu vực làng xóm hiện có, đảm bảo chỉ tiêu diện tích  $\geq 4\%$  đất đơn vị ở. Các vị trí bố trí bãi đỗ xe theo nguyên tắc đảm bảo bán kính phục vụ 400-500m. Trong khu quy hoạch dự kiến bố trí 83 điểm đỗ xe với tổng diện tích 50,87ha. Quy mô, vị trí cụ thể các bãi đỗ xe được thể hiện trực tiếp trên bản vẽ. Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe nhiều tầng (nổi hoặc ngầm) để tiết kiệm quỹ đất, nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng chỉ tiêu diện tích đỗ xe cho khu vực.

+ Đối với các khu chức năng đô thị xây mới, trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch tiếp theo phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình, đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu đỗ xe trung bình cho cả khu vực là khoảng 4m<sup>2</sup>/người.

+ Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng, cây xanh sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế của khu vực. Các bãi đỗ xe trong đất cây xanh không vượt quá 20% diện tích khu đất. Tùy từng vị trí, bãi đỗ xe có thể được xây dựng ngầm, trên đó có sử dụng chức năng đất trong cây xanh. Ngoài ra, trong khu vực cải tạo có thể tận dụng quỹ đất trong các nút giao thông khác mức, gầm cầu cạn đường bộ... trên nguyên tắc đảm bảo an toàn giao thông đường bộ và vệ sinh môi trường.

i. Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch : 2.343,64 ha (100%)



- Dân số : 190.000 người.
- Diện tích đất giao thông : 623,53ha (26,60%)
- Trong đó:*
  - + Đường vành đai 4 : 34,32 (1,46%).
  - + Đường cấp đô thị : 197,67 ha (8,43%).
  - + Đường cấp khu vực : 496,03 ha (21,16%).
  - + Đường phân khu vực : 609,34ha (26,00%).
  - + Điểm trung chuyển đa phương tiện, điểm trung chuyển và đầu cuối xe buýt : 14,19ha (0,6%).
- Mật độ mạng lưới giao thông:
  - + Đến đường cấp khu vực : 7,90km/km<sup>2</sup>.
  - + Đến đường cấp phân khu vực : 11,54km/km<sup>2</sup>.
- Diện tích đất bãi đỗ xe tập trung : 50,87ha (4,3% diện tích đất đơn vị ở).

### 3.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

#### 3.3.2.1. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa hỗn hợp (công thoát kết hợp hồ điều hòa); chủ yếu là thoát nước riêng tự chảy với chu kỳ tính toán từ 2 - 5 năm. Các tuyến công thoát nước mưa đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận. Hệ thống thoát nước mưa được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn.

- Hướng thoát nước tự chảy (khi mực nước sông Cà Lồ < 8,0m) và cưỡng bức (khi mực nước sông Cà Lồ > 8,0m) ra sông Cà Lồ ở phía Bắc qua trạm bơm Thường Lệ (công suất 24,4m<sup>3</sup>/s) nằm trên kênh Thạnh Phú; tiêu tự chảy ra đầm Tiên Phong ở phía Đông khi mực nước < 7,5m; tiêu bằng bơm động lực ra sông Hồng khi mực nước trên sông Cà Lồ > 8,99m và mực nước đầm Tiên Phong > 7,5m thông qua trạm bơm Văn Khê (thay thế trạm bơm Hoàng Kim) với công suất 24-52m<sup>3</sup>/s.

- Phân khu đô thị N1 được chia ra thành 2 lưu vực chính như sau: Lưu vực nằm phía Tây phân khu đô thị có cao độ nền phổ biến từ 10,5 - 11m, thoát nước ra sông Cà Lồ; Lưu vực nằm phía Đông phân khu đô thị thoát nước về đầm Tiên Phong ở phía Đông và đầm Và ở phía Nam.

- Công thoát nước sử dụng hệ thống công tròn và công hộp bê tông cốt thép. Riêng đối với các khu vực làng xóm cũ, xây dựng các tuyến rãnh nắp đan, bố trí dọc theo các tuyến đường thôn, xóm... thu gom nước mưa sau đó thoát ra các tuyến công chính trong khu vực. Các tuyến rãnh sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết.

- Các hồ điều hòa thoát nước được bố trí trong đất cây xanh thành phố, cây xanh khu ở và đơn vị ở, trên nguyên tắc tận dụng tối đa hệ thống mặt nước và khu đất trống hiện có. Tổng diện tích mặt nước các hồ điều hòa khoảng 110ha, chiếm khoảng 4,6% diện tích phân khu; phần diện tích hồ còn thiếu so với chỉ tiêu diện tích hồ điều hòa quy định (tối thiểu là 5% diện tích đất xây dựng đô thị) được bù đắp bởi hệ thống mặt nước nằm trong phân khu GN và hồ đầu mỗi trước trạm bơm Văn Khê.

#### 3.3.2.2. Quy hoạch san nền:

- Cao độ nền trung bình khoảng 8,5 - 10,5m.
- Cao độ tim đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới công thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn công.
- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.
- Đối với các khu vực đã xây dựng, khu vực làng xóm cũ sẽ được san gạt cục bộ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

- Đối với các khu vực công viên cây xanh, hồ điều hòa được thực hiện theo dự án riêng.

### 3.3.3. Quy hoạch cấp nước:

**a. Nguồn nước:** Nguồn chính từ Nhà máy nước mặt sông Hồng (với công suất: đến năm 2020 là 300.000m<sup>3</sup>/ngày đêm; đến năm 2030 là 450.000m<sup>3</sup>/ngày đêm) và Nhà máy nước Bắc Thăng Long công suất 50.000m<sup>3</sup>/ngày đêm thông qua các tuyến ống truyền dẫn Ø300mm-Ø1200mm xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Giai đoạn trước mắt khi nhà máy nước mặt sông Hồng chưa được xây dựng, nguồn cấp từ Nhà máy nước Bắc Thăng Long hiện có.

**b. Dự báo nhu cầu dùng nước:** Q<sub>max</sub> khoảng 96.265 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

#### **c. Mạng lưới cấp nước:**

- Xây dựng các tuyến ống truyền dẫn đường kính từ Ø 300 đến Ø1500mm đấu nối với nhau tạo thành mạng lưới cấp nước theo dạng mạng vòng, đảm bảo cấp nước cho toàn khu vực.

- Xây dựng mạng lưới ống phân phối có đường kính từ Ø150mm đến Ø200mm, được thiết kế đấu nối với mạng lưới truyền dẫn bằng một số điểm đấu thích hợp và được phân chia thành nhiều khu vực nhỏ có mạng phân phối độc lập cấu trúc theo dạng mạch vòng.

#### **d. Cấp nước chữa cháy:**

- Các họng cứu hỏa được đấu nối vào các tuyến ống cấp nước có đường kính Φ100 trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ trong đồ án sẽ được chính xác hóa trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cấp nước cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Ngoài các họng cứu hỏa cần bố trí thêm các hố lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa tại khu vực các hồ điều hòa theo quy hoạch để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy.

- Các công trình cao tầng có hệ thống chữa cháy riêng.

### 3.3.4. Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:

#### 3.3.4.1. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: khu vực được cấp điện từ 5 trạm biến áp 110/22KV sau:

+ Trạm 110/22KV Mê Linh công suất 2x63MVA nằm ở phía Bắc.

+ Trạm 110/22KV Mê Linh 2 công suất 2x63MVA nằm trong phân khu đô thị N1.

+ Trạm 110/22KV Vân Trì công suất 2x63MVA nằm ở phía Đông.

+ Trạm 110/22KV Nam Hồng công suất 2x40MVA nằm ở phía Đông Nam.

+ Trạm 110/22KV Đông Anh 2 công suất 2x63MVA nằm ở phía Nam.

- Mạng lưới điện cao thế:

+ Xây dựng các tuyến điện 220KV Vân Trì - Đông Anh 2 - Chèm, 110KV Vân Trì - Nam Hồng - Đông Anh 2, 110KV Mê Linh - Mê Linh 2 đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch.

+ Vị trí TBA 110KV Mê Linh 2 có vị trí so với quy hoạch chung đã được phê duyệt, đảm bảo phù hợp quy hoạch sử dụng đất và giao thông.

- Mạng trung thế: Xây dựng các tuyến cáp 22KV theo các tuyến đường quy hoạch từ cấp khu vực trở lên cấp nguồn cho các trạm 22/0,4KV.

- Các trạm biến áp 22/0,4KV:

+ Các trạm biến áp hiện có đang sử dụng các cấp điện áp 35/0,4KV, 10/0,4KV được cải tạo nâng cấp công suất trạm và chuyển đổi thành trạm 22/0,4KV.

+ Xây dựng mới khoảng 310 trạm biến áp 22/0,4KV, với tổng diện tích đất xây dựng trạm biến áp khoảng 15.500 m<sup>2</sup> (vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp trong các ô đất sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt).

+ Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc các dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp điện sẽ được thực hiện theo các quyết định của cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Mạng hạ thế 0,4KV chiếu sáng đèn đường: Hệ thống chiếu sáng đèn đường được cấp nguồn từ các trạm biến áp công cộng, đi ngầm. Thiết kế cụ thể được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

#### **3.3.4.2. Quy hoạch thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ HOST Mê Linh nằm trong ô quy hoạch I.4.

- Xây dựng 07 tổng đài vệ tinh với tổng dung lượng khoảng 175.000 số. Vị trí tổng đài vệ tinh đặt ở các khu đất công cộng, gần đường giao thông lớn và ở trung tâm vùng phục vụ.

- Tổng đài vệ tinh liên kết với tổng đài điều khiển bằng các tuyến cáp trực xây dựng dọc theo một số tuyến đường quy hoạch.

- Xây dựng các tuyến cáp từ Tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao (vị trí, số lượng và dung lượng các tủ cáp trong các ô đất sẽ được xác định theo dự án xây dựng mạng lưới thông tin liên lạc cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt).

#### **3.3.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

##### **3.3.5.1. Thoát nước thải:**

- Nhu cầu thu gom xử lý nước thải: tổng lưu lượng nước thải tính toán của khu quy hoạch khoảng 56.700m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Các chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước.

- Nguyên tắc thu gom, xử lý nước thải:

+ Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải đô thị.

+ Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, tại vị trí đầu nối tuyến công bao với tuyến thoát nước thải sẽ xây dựng các ga tách nước thải.

+ Đối với khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn với thoát nước mưa.

+ Nước thải của khu công nghiệp được xử lý bằng trạm xử lý nước thải riêng của khu công nghiệp đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường trước khi đổ vào nguồn tiếp nhận. Nước thải của các bệnh viện, cơ sở y tế... được xử lý bằng trạm xử lý nước thải cục bộ riêng của khu đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu vực.

+ Các nhà máy xử lý nước thải, trạm bơm chuyên bậc cần sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại, ít ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy định. Vị trí, quy mô các trạm bơm chuyên bậc trong đồ án chỉ là sơ bộ, vị trí, quy mô cụ thể sẽ được xác định (có thể điều chỉnh) trong giai đoạn tiếp theo.

- Hướng thoát và nhà máy xử lý nước thải: nước thải trong phân khu quy hoạch thoát theo hai lưu vực:

+ Lưu vực 1 (phía Tây kênh Thạch Phú) với lưu lượng tính toán khoảng 17.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm, thoát về nhà máy xử lý nước thải Đại Thịnh, nằm trong phạm vi quy hoạch phân khu đô thị N1.

+ Lưu vực 2 (nằm giữa kênh Thạch Phú và đầm Tiên Phong) với lưu lượng khoảng 38.600m<sup>3</sup>/ngày.đêm, thoát về nhà máy xử lý nước thải Tiên Phong, nằm trong

phạm vi quy hoạch phân khu đô thị GN (trong đó khoảng 2.500 m<sup>3</sup>/ngày.đêm nước thải công nghiệp được xử lý riêng tại khu công nghiệp).

+ Công suất của các nhà máy xử lý nước thải: Đại Thịnh - khoảng 40.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm với diện tích khoảng 04ha, Tiên Phong - khoảng 60.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm với diện tích khoảng 6,0ha (theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được duyệt); công suất chính thức của các nhà máy xử lý nước thải sẽ được xác định cụ thể theo Quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt và theo Dự án riêng.

- Xây dựng mạng công thoát nước thải kích thước D300mm÷D1000mm và các trạm bơm chuyên bậc (công suất từ 400m<sup>3</sup>/ng.đ÷8.500m<sup>3</sup>/ng.đ) để dẫn nước thải về nhà máy xử lý Đại Thịnh và nhà máy xử lý Tiên Phong.

### **3.3.5.2. Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:**

#### **a. Quản lý chất thải rắn, vệ sinh môi trường:**

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu quy hoạch khoảng 300tấn/ngày, được phân loại từ nguồn thải theo nhóm (nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế, nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy, nhóm chất thải nguy hại xử lý tập trung theo quy định). Đối với chất thải rắn công nghiệp, thành lập cơ sở trao đổi thông tin về chất thải rắn công nghiệp có thể tái sử dụng, tái chế, chất thải rắn công nghiệp nguy hại phải được vận chuyển bằng phương tiện chuyên dụng đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường về khu xử lý tập trung của Thành phố theo quy định.

- Phương thức thu gom: theo khu vực xây dựng (nhà cao tầng, nhà thấp tầng, khu vực công trình công cộng, cơ quan, trường học, công viên cây xanh, đường trục chính...) tuân thủ quy định, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị. Vị trí các điểm trung chuyển rác của khu vực sẽ được xác định cụ thể trong các giai đoạn tiếp theo.

**b. Nhà vệ sinh công cộng:** Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác... phải bố trí nhà vệ sinh công cộng, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị.

**c. Nghĩa trang:** Các nghĩa trang của địa phương hiện có ngừng chôn cất và di chuyển đến nghĩa trang tập trung của Thành phố. Trong giai đoạn quá độ, các ngôi mộ hiện có được tập kết tạm vào nghĩa trang tập trung hiện có đủ điều kiện cách ly vệ sinh môi trường (các khu vực này trong quy hoạch được xác định là đất cây xanh TĐTT), được tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường (không được hung táng mới).

### **3.4. Không gian xây dựng ngầm:**

#### **a. Hệ thống giao thông ngầm:**

- Tuyến đường sắt đô thị số 7 đi qua phân khu quy hoạch bố trí 5 nhà ga, tại các nhà ga này được bố trí các hầm ngầm dân sinh kết nối sang hai bên.

- Bố trí các hầm ngầm (hoặc nổi) đi bộ dân sinh với khoảng cách khoảng 200-800m tại các tuyến đường liên khu vực trở lên và một số tuyến đường chính khu vực, tại khu vực có lưu lượng đi bộ lớn, gần các trung tâm công cộng.

**b. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:** Dọc theo các trục đường giao thông bố trí Tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cáp điện, thông tin liên lạc và hệ thống thoát nước bản, đường ống cấp nước.

#### **c. Các khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm:**

- Không gian ngầm công cộng được xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng thành phố và công cộng khu ở.

- Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ cấp thành phố và cấp khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe (không xây dựng văn phòng giao dịch, khách sạn, nhà nghỉ...).

- Không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt.

- Khu đất ở, chỉ nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và chỉ được sử dụng làm bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.

- Bãi đỗ xe: khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm thuộc đất cây xanh thành phố, cây xanh khu ở và đơn vị ở nhằm tiết kiệm đất, trên mặt đất tổ chức thành các không gian cây xanh phục vụ mục đích chung cho khu vực; khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm trong đất công cộng khác và đất cơ quan, văn phòng để tiết kiệm đất.

d. Nguyên tắc, yêu cầu đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm:

- Đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ, theo hệ thống.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm.

- Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với không gian công cộng nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý.

### **3.5. Bảo vệ môi trường:**

- Tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của nhà nước và thành phố về bảo vệ môi trường. Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng. Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

### **3.6. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư:**

- Phần lớn quỹ đất thuộc phân khu đô thị sẽ nằm trong quy hoạch xây dựng đợt đầu. Một phần được phát triển ở giai đoạn sau, bao gồm: phía Đông Bắc khu vực nghiên cứu và các cơ sở công nghiệp, kho tàng, nhà máy, xí nghiệp không phù hợp với quy hoạch phân khu này, dần từng bước chuyển đổi chức năng cho phù hợp.

- Một số dự án hạ tầng xã hội và đô thị ưu tiên đầu tư, gồm gồm:

+ Dự án cụm công trình công cộng thương mại dịch vụ, chợ đầu mối nông sản... tạo động lực phát triển chính cho phân khu đô thị, làm cơ sở chuyển đổi ngành nghề lao động, để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị và chuyển dịch cơ cấu lao động trong quá trình đô thị hóa.

+ Dự án phát triển các khu đô thị mới để đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhân dân và tạo bộ mặt đô thị, trong đó ưu tiên cho các nhu cầu di dân và giãn dân tại chỗ.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đợt đầu được nghiên cứu, phát triển đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất. Một số dự án hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư đồng bộ, gồm: Hoàn chỉnh tuyến đường chính đô thị có mặt cắt ngang 100m và 60m; Hoàn chỉnh và xây dựng đồng bộ tuyến đường Vành đai 4; Xây dựng các tuyến giao thông kết nối tuyến đường chính đô thị với tuyến đường vành đai phân khu đô thị; Từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trong đó ưu tiên lập các dự án cải tạo nâng cấp mạng đường giao thông khu vực làng xóm và dân cư hiện có; Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối: trạm bơm, trạm xử lý nước thải, hồ điều hòa, hệ thống mương thoát nước.

### 3.7. Quy định quản lý:

- Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

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

- Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

### Điều 2.

- Sở Quy hoạch Kiến trúc và Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án Quy hoạch Phân khu đô thị N1.

- Sở Quy hoạch Kiến trúc chịu trách nhiệm: kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch phân khu đô thị N1 tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N1 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND các huyện Mê Linh và Đông Anh tổ chức công khai Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Chủ tịch UBND các huyện Mê Linh và Đông Anh có trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công thương, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND các huyện Mê Linh và Đông Anh; Chủ tịch UBND thị trấn Quang Minh - huyện Mê Linh, Chủ tịch UBND các xã: Kim Hoa, Thanh Lâm, Đại Thịnh, Văn Khê, Mê Linh, Tráng Việt, Tiên Phong - huyện Mê Linh; Chủ tịch UBND xã Đại Mạch - huyện Đông Anh; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTTU, TT HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch và các PCT UBND TP;
- Các Bộ: XD, GTVT, KH&ĐT, TN&MT, Công An, Quốc Phòng, NN&PTNT, GD&ĐT, Y tế, Công thương;
- Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội;
- Các đ/c PVP, các phòng CV, QH<sub>H1</sub>;
- Lưu VT ( **C** bản), QH<sub>L(02)</sub> *kin*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH *NT*



Nguyễn Thế Thảo