

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 6600 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 02 tháng 12 năm 2015

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HÀ NỘI
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 11938/W
Ngày: 04/12/2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N6, tỷ lệ 1/5000.

Địa điểm: Tại các xã: Nguyên Khê, Xuân Nộn, Thụy Lâm, Liên Hà, Uy Nỗ, Việt Hùng và thị trấn Đông Anh - huyện Đông Anh - thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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 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 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 1081/QĐ-TTg ngày 06/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

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 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 trưởng 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 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 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định 685/QĐ-UBND ngày 30/01/2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị N6, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 25/5/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển công nghiệp Thành phố Hà Nội đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 4364/TTr - QHKT ngày 09/10/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N6, tỷ lệ 1/5000 với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu đô thị N6, tỷ lệ 1/5000.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch phân khu:

2.1. Vị trí: Khu vực nghiên cứu thuộc địa giới hành chính các xã: Nguyên Khê, Xuân Nộn, Thụy Lâm, Liên Hà, Uy Nỗ, Việt Hùng và thị trấn Đông Anh - huyện Đông Anh – thành phố Hà Nội.

2.2. Ranh giới:

- Phía Bắc: giáp hành lang xanh sông Cà Lồ, ranh giới Quy hoạch phân khu đô thị GN(C);

- Phía Đông: giáp đường biên khu vực phát triển đô thị và đất canh tác nông nghiệp của huyện Đông Anh;

- Phía Tây: giáp tuyến đường sắt quốc gia Hà Nội – Thái Nguyên, ranh giới Quy hoạch phân khu đô thị N5;

- Phía Nam: giáp ranh giới Quy hoạch phân khu đô thị N5 và GN(B).

2.3. Quy mô:

Diện tích đất nghiên cứu khoảng: 726 ha.

Dân số:

- Khu vực đất dân dụng (khu dân cư hiện có, lưu trú ổn định):

+ Dân số đến năm 2030 khoảng : 15.000 người.

+ Dân số tối đa đến năm 2050 khoảng: 17.600 người.

- Khu vực nhà ở cho công nhân thuê (lưu trú không thường xuyên) khoảng: 10.700 công nhân (có thể điều chỉnh theo số công nhân thực tế tại Khu công nghiệp).

3. Tính chất và chức năng phân khu:

- Là một phần đô thị trung tâm trong chuỗi các đô thị phía Bắc sông Hồng.

- Là khu vực Đô thị hỗn hợp công nghiệp – dân dụng; cải tạo chỉnh trang, xây dựng mới đồng bộ các cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; bổ sung, hoàn chỉnh hệ thống công trình hạ tầng xã hội đối với các khu dân cư hiện có.

- Khu công nghiệp sạch, đa ngành chất lượng cao.

- Đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

4. Nội dung quy hoạch phân khu:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

4.1.1. Quy hoạch sử dụng đất:

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

TT	Chức năng sử dụng đất	Dân số: 17.600 người			Ghi chú
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng, hs)	Tỷ lệ (%)	
A	Đất dân dụng, dân dụng khác	150,15	85,3	20,68	
1	Trường trung học phổ thông	1,36	0,77	0,19	Quy mô: 700 học sinh (40hs/1000 dân)
2	Đất đơn vị ở	145,98	82,94	20,11	Chưa bao gồm 13,75ha đất nhà ở công nhân (thuộc khu công nghiệp)
2.1	Đất công cộng	6,26	3,56		
2.2	Đất cây xanh	11,57	6,57		
2.3	Đất trường học	7,37	4,19		Bao gồm: Trường TH, THCS
2.4	Đất trường mầm non	2,11	1,20		
2.5	Đất ở	97,84	55,49		Bao gồm: Đất di dân giải phóng mặt bằng và nhà ở làng xóm
2.6	Đất đường	20,83			
3	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	2,81		0,39	
B	Đất công nghiệp và phụ trợ	575,85		79,32	
1	Đất nhóm công nghiệp	311,14		42,86	Đáp ứng khoảng 30700 công nhân
1.1	Đất nhà máy-kho tàng	246,06			
1.2	Đất khu kỹ thuật	7,29			
1.3	Đất công trình hành chính - dịch vụ	8,31			

TT	Chức năng sử dụng đất	Dân số: 17.600 người			Ghi chú
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng, hs)	Tỷ lệ (%)	
1.4	Đất giao thông	32,89			
1.5	Đất cây xanh (*)	16,59			Chưa bao gồm cây xanh nằm tập trung khu công nghiệp, cây xanh cách ly
2	Đường giao thông, bãi đỗ xe	104,09		14,34	
3	Đất cây xanh khu công nghiệp, cây xanh cách ly	91,46		12,60	Có 7,02 ha mương thoát nước và 10 ha hồ điều hòa và đất hành lang cách ly tuyến dầu - kho 190 có diện tích khoảng 18.44 ha
4	Đất Nhà ở công nhân	13,75		1,89	Đáp ứng khoảng 10700 công nhân
5	Đất công cộng phục vụ cho khu công nghiệp	20,25		2,79	Thương mại-dịch vụ, tài chính, ngân hàng, triển lãm và trưng bày giới thiệu sản phẩm CN. Phục vụ cho cả dân cư trong khu vực.
6	Đất khu nghiên cứu, đào tạo phục vụ cho Khu công nghiệp	35,16		4,84	Chủ yếu phục vụ cho nhu cầu đào tạo của khu công nghiệp.
	Tổng cộng	726,00		100	

- 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 chi tiết, 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 và các quy định, tiêu chuẩn chuyên ngành. 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 Đầu tư, Luật Đất đai... các quy hoạch chuyên ngành và các quy định hiện hành khác.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu “gộp” của ô đất nhóm công nghiệp, ô đất đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch hoặc 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 chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt đã thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư tiếp theo (cấp Giấy chứng nhận đầu tư, đền bù giải phóng mặt bằng,...) có thể tiếp tục triển khai thực hiện theo các nội dung đã được phê duyệt. Đối với các đồ án Quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chưa thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, khi triển khai cần được kiểm tra, rà soát, đối chiếu với quy hoạch phân khu được phê duyệt; trường hợp có sự thay đổi về

chức năng sử dụng đất thì cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định. Các nội dung khi cụ thể hóa các đồ án quy hoạch hoặc dự án đầu tư (nếu có) 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 này được duyệt; tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế liên quan. Việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư cần được cấp thẩm quyền chấp thuận và thực hiện theo đúng quy trình quy định.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc xác định ranh giới khu vực bảo vệ, lập dự án, cải tạo, xây dựng... phải tuân thủ theo Luật Di sản văn hóa, các quy định liên quan 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 tập kết vào nghĩa trang tập trung hiện có (trong đất cây xanh TĐTT theo quy hoạch). Các nghĩa trang tập kết 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 đất có chức năng an ninh quốc phòng (kho 190) sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch đi qua các khu vực dân cư hiện có, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền chấp thuận sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, lập dự án phù hợp với điều kiện hiện trạng, đảm bảo tính khả thi, công khai minh bạch.

- Đất nhóm nhà ở bao gồm: đất ở, công cộng dịch vụ nhóm nhà ở, trường mầm non, vườn hoa, sân chơi và rèn luyện TĐTT, đường giao thông, bãi đỗ xe; vị trí, quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể ở tỷ lệ lớn hơn, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Đối với đất nhóm nhà ở hiện có cải tạo chỉnh trang: bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, hạn chế san lấp ao hồ, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mật độ xây dựng thấp, thấp tầng, đi đôi với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Đồng thời, tạo lập hành lang cây xanh cách ly giữa khu công nghiệp và khu vực dân cư vừa tạo cảnh quan vừa đảm bảo vệ sinh môi trường. Đối với các khu vực nhà ở hiện có nằm kề cận các tuyến đường giao thông từ đường phân khu vực trở lên hoặc các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo của phân khu đô thị, cần được kiểm soát xây dựng đồng bộ hiện đại về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với khu vực ở hiện có. Trong quá trình quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch, cần rà soát nguồn gốc đất, kiểm soát các quỹ đất trống để ưu tiên bổ sung hệ thống HTXH, cây xanh TĐTT, bãi đỗ xe... phục vụ nhu cầu cho dân cư khu vực.

+ Đối với đất nhà ở xây dựng mới: phục vụ việc di dân tái định cư trong khu vực nghiên cứu và bố trí quỹ đất giải quyết nhà ở công nhân cho khu công nghiệp theo hình thức ở thuê (căn hộ đơn thân, căn hộ gia đình), không tổ chức nhà ở thương mại. Nhà ở công nhân được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến

trúc, hạ tầng kỹ thuật theo hướng kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, ưu tiên, chọn lọc khai thác các hình thức kiến trúc hiện đại. Nhà ở phát triển theo nhà ở chung cư phù hợp với tính chất nhà ở công nhân, đảm bảo các yêu cầu theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

- Đối với đất công nghiệp: gồm nhà máy, công trình hành chính – dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh. Vị trí, quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất, ngành nghề công nghiệp sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch tỷ lệ lớn hơn, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, tình hình phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

- Đối với đất viện nghiên cứu, trường đào tạo: giữ lại cải tạo chỉnh trang các trường hiện có (trường Cao đẳng nghề Việt Nam - Hàn Quốc, trường Trung cấp nghề cơ khí I) ưu tiên bổ sung các ngành nghề đào tạo, nghiên cứu theo hướng hiện đại, ứng dụng công nghệ cao, phù hợp với các ngành nghề công nghiệp bố trí tại đây. Khu đất Nhà máy giết mổ gia súc và chế biến thực phẩm của Công ty Cổ phần Đông Thành không phù hợp với định hướng chung về nhóm ngành nghề bố trí tại phân khu đô thị N6; trước mắt có thể tiếp tục triển khai theo dự án đầu tư được duyệt, về lâu dài cần chuyển đổi theo Quy hoạch phân khu được duyệt.

4.1.2. Phân bổ quỹ đất trong các khu quy hoạch:

Phân khu đô thị N6 được chia thành 3 khu quy hoạch với 10 ô quy hoạch và đường giao thông để kiểm soát phát triển:

- Khu A, gồm 5 ô quy hoạch: các ô có kí hiệu A-1, A-2, A-3, A-4, A-5. Trong đó ô A-1 và A-5 có chức năng dân dụng; ô A-2, A-3, A-4 có chức năng công nghiệp - cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo. Trong Khu A nhóm công nghiệp có kí hiệu CN1 với các ngành sản xuất lắp ráp ô tô, cơ khí, kho tàng.

- Khu B, gồm 3 ô quy hoạch: các ô có kí hiệu B-1, B-2, B-3. Trong đó, ô B-1 và B-3 có chức năng dân dụng, ô B-2 có chức năng công nghiệp. Trong Khu B nhóm công nghiệp có kí hiệu CN2 với các ngành công nghiệp điện tử - công nghệ thông tin, thiết bị quang học, radio-tivi và các thiết bị giao tiếp...

- Khu C, gồm 2 ô quy hoạch: các ô có kí hiệu C-1, C-2. Trong đó, ô C-2 có chức năng dân dụng, ô C-1 có chức năng công nghiệp. Trong Khu C nhóm công nghiệp có kí hiệu CN3 với các ngành công nghiệp điện tử - công nghệ thông tin, thiết bị quang học, radio-tivi và các thiết bị giao tiếp...

4.2. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc, cảnh quan, thiết kế đô thị:

4.2.1. Tổ chức không gian quy hoạch – kiến trúc, cảnh quan:

a) Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:

- Cây xanh tập trung, đất hành chính, dịch vụ bố trí tập trung tại trung tâm cụm công nghiệp.

- Các nhóm công nghiệp được bố trí phân tán thành 03 nhóm công nghiệp với các ngành nghề quy định nằm xen kẽ với các khu dân dụng.

- Công trình hành chính, dịch vụ và kỹ thuật của từng nhóm công nghiệp được bố trí phân tán tại khu vực trung tâm của các nhóm ngành công nghiệp đảm bảo sự hoạt động độc lập của các nhóm công nghiệp này.

- Khu vực giữa các nhóm công nghiệp và khu dân cư được bố trí dải cây xanh cách ly (khoảng cách ly tối thiểu là 50m từ tường rào nhà máy đến khu dân cư – tương đương mức độ độc hại cấp V).

- Cấu trúc không gian tổ chức theo các tuyến dải, đan xen theo cấu trúc công nghiệp – cây xanh – khu dân dụng – cây xanh – công nghiệp. Giao thông chính khu vực chủ yếu liên kết theo hướng Đông - Tây và Bắc - Nam. Tổ chức không gian chiều cao trong các đơn vị ở hài hòa giữa các công trình cao tầng với khu nhà ở tái định cư thấp tầng, làng xóm cũ và các công trình hạ tầng xã hội khác.

- Các khu dân cư làng xóm hiện có cơ bản được giữ lại, cải tạo chỉnh trang, bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật... bảo tồn cấu trúc làng xóm cũ: mật độ xây dựng thấp, nhiều không gian xanh, hình thức công trình kiến trúc truyền thống

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

- Khu vực trọng tâm: là các khu vực công cộng thương mại, dịch vụ với các công trình có tầng cao lớn hơn 09 tầng hoặc các khu vực cây xanh tập trung.

- Các tuyến quan trọng: là không gian hai bên trục chính đô thị, các tuyến giao thông khu vực có mặt cắt trên 40m.

- Các điểm nhấn: là các công trình thương mại – dịch vụ, công trình có chiều cao lớn hơn trung bình tại khu vực, các công trình tượng đài...

- Điểm nhìn quan trọng: Các điểm nhìn quan trọng là các hướng trục đường 40m từ quốc lộ 3 đi vào, các hướng từ trục đường khu vực và phân khu vực đến các công trình cao tầng, khu cây xanh TDTT, mặt nước...

c) Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

Các trục đường chính đô thị trồng các loại cây đa dạng và bố trí theo nhịp điệu sinh động.

Tổ chức cây xanh trong khu công nghiệp cũng như trong từng nhà máy gắn liền với việc hoàn thiện khu đất qua bố cục các công trình kiến trúc...

Hình thức kiến trúc của công trình, hàng rào, biển hiệu quảng cáo... thống nhất, hài hòa đảm bảo các công trình tham gia tích cực và cảnh quan chung của đô thị.

Các nhà máy xí nghiệp khi thiết kế công trình cụ thể phải chú trọng về thẩm mỹ gắn với công năng công trình và hoàn thiện cây xanh sân vườn tiểu cảnh tượng đài để đóng góp với cảnh quan chung của khu công nghiệp. Xây dựng các hàng rào thông thoáng, hình thức kiến trúc phù hợp đóng góp cho cảnh quan trên các tuyến đường; các công trình phụ trợ đặt phía sau nhà máy.

d) Các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát:

Kiểm soát không gian chung của khu vực là công trình được xây dựng thấp và trung tầng, mật độ thấp.

Vị trí và các khu vực đặc trưng cần kiểm soát gồm:

- Khu vực làng xóm cải tạo chỉnh trang.

- Đảm bảo hành lang cách ly giữa khu dân cư và khu công nghiệp.

- Cây xanh cảnh quan khu công nghiệp, cây xanh tập trung, mương và hồ điều hòa.

- Khu vực công trình di tích.

- Không gian khu vực công nghiệp sạch, công nghệ cao, không gian khu vực công nghiệp hiện có giữ lại cải tạo chỉnh trang.

- Mặt đứng các nhà máy trên các trục đường chính đô thị.

4.2.2. Thiết kế đô thị:

a) Các nguyên tắc, yêu cầu chung về thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Tuân thủ quy định khống chế chiều cao tầng không sân bay Nội Bài.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

b) Thiết kế đô thị phân khu:

Việc triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, quản lý, cải tạo, xây dựng mới công trình cần tuân thủ quy định theo các yêu cầu:

- Kiểm soát phát triển đối với các khu chức năng.

- Kiểm soát phát triển đối với các ô quy hoạch.

- Kiểm soát phát triển đối với trục tuyến chính, quan trọng.

- Kiểm soát phát triển đối với các điểm nhấn trọng tâm.

- Kiểm soát phát triển đối với các không gian mở.

** Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi:*

Các công trình tuân thủ quy định về khoảng cách, khoảng lùi tại đồ án quy hoạch phân khu; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, phù hợp với chức năng của các công trình, hình thể lô đất và mặt cắt đường giao thông xung quanh công trình, sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng.

Khi thiết kế công trình, việc xác định khoảng lùi cần đảm bảo tính đồng nhất trên tuyến phố và các công trình lân cận, lưu ý đến tầm nhìn, điểm nhìn mỗi công trình để đảm bảo khả năng cảm thụ cảnh quan kiến trúc công trình, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy.

Trên các tuyến đường chính và các công trình công cộng, dịch vụ, nhà máy, xí nghiệp..., khuyến khích tạo lập khoảng lùi lớn để tạo không gian mở, tầm nhìn đối với các công trình.

Các công trình xây dựng thấp tầng trên các tuyến đường nhánh, đường nội bộ và khu vực dân cư hiện có, chỉ giới xây dựng có thể trùng chỉ giới đường đỏ.

** Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn:*

- Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm: bao gồm khu vực công cộng thương mại, dịch vụ của Khu công nghiệp (công trình có chiều cao 9 tầng trở lên) và khu dân dụng (công trình có chiều cao khoảng 5 tầng), hình thức kiến trúc hiện đại, hợp khối, khuyến khích sử dụng kết cấu không gian nhịp lớn, ứng dụng công nghệ mới. Bố trí cây xanh sân vườn tạo cảnh quan, cải thiện điều kiện vi khí hậu, đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh theo quy định.

- Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

+ Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

+ Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

+ Đối với các khu đất chức năng hai bên tuyến đường tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu, các yêu cầu, quy định theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố liên quan.

+ Cây xanh đường phố phải căn cứ phân cấp tầng bậc và tính chất các loại đường mà bố trí cây trồng: hàng trên vỉa hè, hàng trên dải phân cách, hàng rào và cây bụi, kiểu vườn hoa.

+ Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau: Cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình vuông: tối thiểu 1,2mx1,2m; hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m.

+ Một số quy định đối với cây xanh trồng trên vỉa hè: Cây có thân thẳng, gỗ dai đề phòng bị giòn gãy bất thường, tán lá gọn, thân cây không có gai, có độ phân cành cao; có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng sự khắc nghiệt của thời tiết, ít bị sâu bệnh, mối mọt phá hoại;....

- Các khu vực không gian mở: bao gồm các khu công viên cây xanh thể thao giải trí tập trung, các tuyến dải cây xanh bao quanh khu dân dụng, cây xanh kết nối trong các nhóm nhà, các đường trục đi bộ, đường cảnh quan. Là các không gian mở kết nối các không gian xanh trong khu vực nghiên cứu với không gian nôm xanh bên ngoài khu vực nghiên cứu. Các công trình chủ yếu có quy mô nhỏ, hình khối công trình mềm mại, hài hòa với cảnh quan khu vực, đồng thời bố trí các quảng trường nhỏ kết hợp với các tiện ích đô thị trở thành các điểm vui chơi, thể dục thể thao, giao lưu cộng đồng... Tại các khu vực nút giao thông, bố trí công trình có hình thức kiến trúc đẹp, khoảng lùi lớn đảm bảo tầm nhìn cho người tham gia giao thông.

- Các công trình điểm nhấn: là các công trình thương mại – dịch vụ có chiều cao công trình nổi trội so với các công trình lân cận tại các vị trí có tầm nhìn đẹp, khu trung tâm... Mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình, sử dụng hình thức hợp khối công trình.

- Khu vực các ô phố: trong các ô phố bao gồm các khu đất chức năng đô thị và đường giao thông, trong đó gồm có: đất công cộng khu công nghiệp - khu ở, đơn vị ở; giáo dục, dạy nghề; cây xanh khu ở, đơn vị ở, công nghiệp, cách ly; di tích; cơ quan viện nghiên cứu; công nghiệp kho tàng, hạ tầng kỹ thuật và giao thông các cấp... Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng trong các khu đất chức năng đô thị tuân thủ quy định tại đồ án quy hoạch và phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng. Hình thức kiến trúc khai thác yếu tố truyền thống, kết hợp ngôn ngữ kiến trúc, kết cấu hiện đại, phù hợp với chức năng mỗi công trình. Bố trí kết hợp hệ thống cây xanh, mặt nước hài hòa với công trình, cải tạo điều kiện vi khí hậu, giảm tác động tiêu cực về môi trường, tiếng ồn đối với các công trình.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.3.1. Giao thông:

a) Các tuyến đường cấp đô thị:

- Tuyến đường chính đô thị có hướng Bắc - Nam chạy song song với mương Xuân Nộn có mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 50\text{m}$, bao gồm: 6 làn xe cơ giới và 2 làn xe hỗn hợp ($2 \times 15,5\text{m}$), dải phân cách giữa rộng 3m , hè hai bên rộng $2 \times 8\text{m}$.

- Tuyến đường liên khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 50\text{m}$, bao gồm: 6 làn xe cơ giới ($2 \times 11,25\text{m}$), dải phân cách giữa rộng $11,5\text{m}$, hè hai bên rộng $2 \times 8\text{m}$.

- Các tuyến đường liên khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 40\text{m}$, bao gồm: 06 làn xe cơ giới ($2 \times 11,25\text{m}$), dải phân cách giữa rộng 3m , vỉa hè hai bên rộng $2 \times 7,25\text{m}$.

b) Các tuyến đường nhóm công nghiệp:

- Tuyến đường nhóm công nghiệp có mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 40\text{m}$, bao gồm: lòng đường rộng $2 \times 8\text{m}$, dải phân cách giữa rộng $9,5\text{m}$, hè hai bên rộng $2 \times 7,25\text{m}$.

- Các tuyến đường nhóm công nghiệp có mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 24 \div 25\text{m}$, bao gồm: lòng đường rộng $14 \div 15\text{m}$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5\text{m}$.

c) Các tuyến đường khu dân dụng:

- Các tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 17,5\text{m}$, bao gồm: lòng đường rộng $7,5 \div 10,5\text{m}$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times (3,5 \div 5\text{m})$.

- Tuyến đường cảnh quan có hướng Đông - Tây có mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 50\text{m}$, bao gồm: dải bunva rộng 25m , lòng đường dành cho xe chạy $2 \times 7,5\text{m}$, vỉa hè hai bên rộng $2 \times 5\text{m}$.

Thành phần mặt cắt ngang cụ thể của các tuyến đường sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết, lập dự án. Đối với các tuyến đường quy hoạch đoạn đi qua các khu vực dân cư hiện có, chỉ giới đường đỏ sẽ được xác định chính xác ở giai

đoạn quy hoạch chi tiết, lập dự án phù hợp với điều kiện hiện trạng, đảm bảo tính khả thi, công khai minh bạch.

Các lô đất xây dựng công trình của nhóm công nghiệp dọc hai bên các tuyến đường cấp đô thị và các tuyến đường sử dụng chung khác trong phạm vi khu quy hoạch không mở công ra các tuyến đường này (xây tường rào). Các tuyến đường nội bộ và công ra vào các công trình này sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt.

d) Các nút giao thông:

Bố trí 02 nút giao khác cốt trực thông dạng cầu vượt tại vị trí giao cắt giữa tuyến đường liên khu vực với đường sắt Quốc gia Hà Nội – Lào Cai. Các nút giao còn lại áp dụng hình thức nút giao bằng.

e) Bãi đỗ xe:

- Đối với nhóm công nghiệp: Dự kiến trong khu vực bố trí 03 bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích khoảng 11,31ha chủ yếu phục vụ cho việc sửa chữa, đỗ xe tạm thời... của nhóm công nghiệp. Đối với các khu vực nhà máy, công trình công cộng trong nhóm công nghiệp phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy định của Quy chuẩn và Tiêu chuẩn.

- Đối với khu vực dân dụng: Dự kiến xây dựng 09 bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 5,28ha (diện tích mỗi bãi đỗ xe khoảng 1.000-9.000m²) đáp ứng chỉ tiêu đỗ xe trung bình 3m²/người. Các bãi đỗ xe dự kiến bố trí trong các khu đất cây xanh (đảm bảo không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất). Vị trí, quy mô cụ thể của từng bãi đỗ xe sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo.

g) Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 726,00 ha (100%)

- Diện tích đất giao thông: 157,81ha (21,74%), trong đó:

+ Diện tích đất đường giao thông nhóm công nghiệp và phụ trợ: 63,23 ha.

+ Diện tích đường giao thông cấp đô thị: 62,44 ha.

+ Đường giao thông khu dân dụng (tính đến đường phân khu vực): 20,83 ha.

+ Bãi đỗ xe tập trung phục vụ nhóm công nghiệp: 11,31 ha.

4.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Thoát nước mưa:

- Khu vực lập quy hoạch được chia làm 3 lưu vực thoát nước chính như sau:

+ Lưu vực mương tiêu Xuân Nộn (lưu vực 1): tự chảy ra sông Cà Lồ, bao gồm phần đất nằm dọc phía Đông tuyến đường sắt Hà Nội – Thái Nguyên và một phần nhỏ diện tích phía Đông mương tiêu Xuân Nộn. Hướng thoát nước chính vào mương tiêu Xuân Nộn để chảy ra Sông Cà Lồ. Các tuyến cống có tiết diện từ D1000mm ÷ BxH=2mx2,25m, bố trí hồ điều hòa diện tích khoảng 3,57ha ở phía Tây xã Xuân Nộn. Mương tiêu Xuân Nộn có mặt cắt ngang Bmặt=20m, Htb=4m.

+ Lưu vực mương 19/5 (lưu vực 2): thoát nước tự chảy vào mương tiêu 19/5 rồi thoát ra Sông Cà Lồ qua trạm bơm 19/5, bao gồm phần đất giữa mương 19/5 và mương Xuân Nộn. Hướng thoát nước chính vào mương tiêu 19/5 chảy ra Sông Cà Lồ qua trạm bơm 19/5. Các tuyến cống có tiết diện từ D800mm ÷ D2000mm và BxH=2mx2m.

Mương tiêu 19/5 mặt cắt ngang dự kiến B mặt=20m, Htb=4m, thoát tự chảy về Sông Cà Lò qua trạm bơm 19/5 với công suất dự kiến $12\text{m}^3/\text{s}$.

+ Lưu vực tiêu ra trạm bơm Mạnh Tân (lưu vực 3): thoát nước tự chảy ra kênh Nam Hà ở phía Nam và mương quy hoạch rồi thoát ra Sông Cà Lò qua trạm bơm Mạnh Tân, bao gồm phần đất còn lại. Hướng thoát nước chính vào mương tiêu chảy ra Sông Cà Lò qua trạm bơm Mạnh Tân. Các tuyến cống có tiết diện từ D800mm ÷ D2000mm và $2(\text{B}\times\text{H})=2(2\text{m}\times 2\text{m})$, bố trí hồ điều hòa diện tích khoảng 7,10ha ở phía Tây xã Xuân Nộn.

- Cống thoát nước sử dụng hệ thống cống tròn và cống hộp BTCT, không xả trực tiếp vào hồ điều hòa, sử dụng ngăn lắng cặn và cống kỹ thuật tách nước mưa đợt đầu để đảm bảo vệ sinh môi trường nước và khống chế khả năng điều hòa của hồ.

- Các hồ điều hòa thoát nước được bố trí trong đất cây xanh. Tổng diện tích mặt nước các hồ điều hòa khoảng 10,67 ha đạt khoảng 1,5% diện tích đất xây dựng, phần diện tích mặt nước còn lại được phân bổ trong phân khu GN(B) và GN(C).

- Đối với các khu vực dự án hệ thống thoát nước được thực hiện theo các dự án đã được phê duyệt. 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 cống chính trong khu vực.

b) San nền:

- Cao độ nền xây dựng trong lưu vực 1: trung bình từ 10m-14,0m.

- Cao độ nền xây dựng trong lưu vực 2: trung bình từ 6,5m-9,0m.

- Cao độ nền xây dựng trong lưu vực 3: trung bình từ 6,5m-7,0m.

- Khu vực đã và đang có dự án được phê duyệt cao độ nền xác định theo dự án.

- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- 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.

4.3.3. Cấp nước:

a) Nguồn nước:

Khu vực quy hoạch được cấp nguồn chính từ Nhà máy nước mặt sông Đuống. Trước mắt, khu vực được lấy từ nhà máy nước ngầm Đông Anh.

Việc triển khai đầu tư dự án tại khu vực cần tuân thủ phân kỳ đầu tư theo quy hoạch được duyệt và kế hoạch của Thành phố, cơ quan quản lý chuyên ngành căn cứ công suất các NMN tại khu vực đảm bảo cân đối nhu cầu cấp nước cho các dự án đầu tư và dân cư tại khu vực.

b) Dự báo nhu cầu dùng nước: Q_{max} khoảng $19.520\text{ m}^3/\text{ngđ}$.

c) Mạng lưới cấp nước:

- Cài tạo, nâng cấp và xây dựng mới các tuyến ống cấp nước truyền dẫn $\varnothing 300\text{mm} \div \varnothing 400\text{mm}$ đầu nối với nhau tạo thành mạng lưới cấp nước theo dạng mạng vòng đảm bảo cấp nước cho toàn khu vực.

- Mạng lưới đường ống phân phối có đường kính từ $\varnothing 100\text{mm} \div \varnothing 250\text{mm}$ dọc vỉa hè các đường khu vực có mặt cắt ngang từ 17m trở lên được thiết kế đầu nối với mạng lưới truyền dẫn bằng một số điểm đầu 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:

Dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ $\varnothing 100\text{mm}$ trở lên sẽ đặt các họng cứu hoả, khoảng cách giữa các họng cứu hoả được xác định theo quy định, quy phạm hiện hành, các họng cứu hoả sẽ có thiết kế riêng và phải có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy. Đối với các công trình cao tầng có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình. Bố trí các hồ thu nước cứu hỏa tại các hồ nước lớn để tăng cường nước chữa cháy khi cần thiết.

4.3.4. Cấp điện và thông tin liên lạc:

a) Cấp điện:

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp điện từ các trạm biến áp 110/22kV KCN Đông Anh 1 (công suất 3x63MVA) và 110/22kV KCN Đông Anh 2 (công suất 2x63MVA).

- Mạng lưới điện cao thế:

+ Xây dựng tuyến cáp ngầm 110KV KCN Đông Anh - KCN Đông Anh 1 - KCN Đông Anh 2 - Sóc Sơn dọc các tuyến đường quy hoạch.

+ Tuyến điện 110KV Đông Anh – Sóc Sơn hiện có sẽ được di chuyển và hạ ngầm theo quy hoạch.

- Mạng trung thế: Xây dựng các tuyến cáp 22KV dọc theo các tuyến đường quy hoạch từ cấp khu vực trở lên cấp nguồn cho các trạm 22/0,4KV. Cài tạo toàn bộ lưới điện hiện có từ 6KV lên 22KV.

- Các trạm biến áp 22/0,4KV: Dự kiến xây dựng 100 trạm biến áp 22/0,4KV (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). Các trạm biến áp hiện có đang sử dụng cấp điện áp 6/0,4KV được cải tạo nâng công suất trạm và chuyển đổi thành trạm 22/0,4KV, đảm bảo phù hợp với nhu cầu phụ tải và quy hoạch sử dụng đất.

- 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. Cụ thể sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ HOST Đông Anh, HOST Thăng Long và HOST Đức Giang hiện có.

- Xây dựng mới 01 tổng đài vệ tinh (dung lượng 28.000 số).

- 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).

4.3.5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải :

- Nhu cầu thu gom xử lý nước thải: tổng lưu lượng nước thải trung bình của khu quy hoạch khoảng $12.700\text{m}^3/\text{ng.đ}$ (trong đó nước thải công nghiệp khoảng $6.850\text{m}^3/\text{ng.đ}$).

- 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.

+ Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có sử dụng hệ thống thoát nước nửa chung nửa riêng với hệ thống nước mưa. Nước thải từ các công trình được thoát vào các rãnh và cống thoát nước chung trong khu vực làng xóm, sau đó thông qua hệ thống giếng tách nước thải sẽ được tách về các cống bao chảy về trạm xử lý sinh hoạt của khu quy hoạch.

+ Đối với khu vực công cộng, trường học, nhà ở công nhân (khu vực xây dựng mới) sử dụng mạng lưới thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. Nước thải của các 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.

+ Nước thải công nghiệp phải được xử lý bước 1 tại các nhà máy theo quy định, sau đó được thu gom dẫn về Trạm xử lý nước thải công nghiệp tập trung của khu quy hoạch.

+ Các trạm 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 sẽ được xác định cụ thể và có thể điều chỉnh để phù hợp trong các giai đoạn tiếp theo.

- Các trạm xử lý nước thải:

+ Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt công suất khoảng $6.500\text{m}^3/\text{ngđ}$ diện tích khoảng 1ha (nằm trong khu quy hoạch, ở phía Đông Bắc), để xử lý toàn bộ nước thải sinh hoạt của khu vực dân cư làng xóm hiện có, khu vực công cộng, trường học, nhà ở công nhân... của khu quy hoạch.

+ Xây dựng trạm xử lý nước thải công nghiệp tập trung công suất khoảng $10.000\text{m}^3/\text{ngđ}$, diện tích khoảng 1ha (nằm trong khu quy hoạch, ở phía Bắc) để xử lý toàn bộ nước thải công nghiệp của Quy hoạch phân khu đô thị N6.

Công suất, diện tích xây dựng cụ thể của các trạm xử lý nước thải sẽ được xác định theo dự án riêng.

- Xây dựng mạng cống thoát nước thải kích thước $D300\text{mm} \div D500\text{mm}$, các trạm bơm chuyên bậc, các tuyến cống áp lực $D300\text{mm}$ để dẫn nước thải về trạm xử lý.

b) Quản lý chất thải rắn, vệ sinh môi trường:

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu quy hoạch khoảng $88,9$ tấn/ng.đ (trong đó chất thải rắn công nghiệp khoảng $61,4$ tấn/ng.đ), 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 thu gom, xử lý tập trung theo quy định).

- Phương thức thu gom: theo khu vực xây dựng (khu dân cư, 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. Chất thải rắn công nghiệp nguy hại phải được các đơn vị chuyên ngành vận chuyển đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường.

- Nhà vệ sinh công cộng: Trên các trục phố chính, các khu cây xanh và các khu vực công cộng... phải bố trí nhà vệ sinh công cộng, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị.

c) Nghĩa trang: Không xây dựng nghĩa trang mới trong khu quy hoạch, khi có nhu cầu cần an táng tập trung tại nghĩa trang tập trung của Thành phố. Các nghĩa trang của địa phương hiện có cần có kế hoạch từng bước dừng hung táng, được tổ chức lại 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, khi có nhu cầu sử dụng đất khác sẽ được di chuyển đến nghĩa trang tập trung của Thành phố.

4.3.6. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ được xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường, mặt cắt ngang điển hình để xác định sơ bộ hướng tuyến mạng lưới đường quy hoạch. Cụ thể sẽ được xác định chính xác theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500 các tuyến đường hoặc theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đúng Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

4.4. Không gian xây dựng ngầm đô thị:

a) Hệ thống giao thông ngầm:

Tuyến đường sắt Quốc gia Hà Nội – Thái Nguyên sẽ được cải tạo, nâng cấp thành đường sắt đôi. Tại các tuyến đường đô thị chính dự kiến xây dựng các cầu vượt hoặc hầm cho người đi bộ. Vị trí cụ thể được xác định ở giai đoạn sau.

b) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

Đọc theo các trục đường giao thông từ cấp khu vực trở lên bố trí các hào kỹ thuật trên các trục đường, các hào kỹ thuật này chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc. Kích thước hào cấp được xác định chính xác ở giai đoạn sau.

Riêng hệ thống thoát nước mưa có đường kính ống từ $D > 800\text{mm}$, hệ thống cống bản, hệ thống thoát nước bản, đường ống cấp nước loại 1,2 sẽ được hạ ngầm (khoảng cách đảm bảo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng).

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, cơ quan văn phòng.

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

- Đối với đất ở, chỉ nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng dành cho công nhân và chỉ được sử dụng để bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.

- Đối với bãi đỗ xe: khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm thuộc đất cây xanh thành phố 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.

- Đối với đất công cộng, cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm 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 chuẩn 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 và được cụ thể hóa ở giai đoạn sau.

4.5. Bảo vệ môi trường:

- 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.

- Nâng cao nhận thức của người dân và các tổ chức, cơ quan về bảo vệ môi trường, tài nguyên thiên nhiên trong quá trình sinh hoạt, sản xuất theo hướng bền vững.

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

Khu vực xây dựng đợt đầu bao gồm: toàn bộ khu vực phía Tây (Khu A và B), hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực phía Đông (Khu C). Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có, khu nhà ở di dân tái định cư, khu nhà ở cho công nhân xây dựng hoàn thiện hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật thiết yếu.

Đối với khu vực xây dựng đợt sau (dài hạn): xây dựng hoàn thiện các nhà máy khu vực phía Đông. Trong quá trình thực hiện quy hoạch trong khu vực này các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật thiết yếu, các khu dân cư hiện có... vẫn được đầu tư xây dựng cải tạo, tuy nhiên lộ trình sẽ kéo dài hơn so với khu vực xây dựng đợt đầu. Việc đầu tư xây dựng các công trình nhà máy, xí nghiệp tại đây phụ thuộc vào tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và khu vực.

- Một số dự án hạ tầng kỹ thuật và xã hội ưu tiên đầu tư gồm:

+ Các tuyến đường chính đô thị (mặt cắt 40-50m)

+ Các tuyến đường phục vụ công nghiệp.

+ Các tuyến đường quanh khu dân cư.

+ Cải tạo trường Tiểu học thị trấn A - Đông Anh; di chuyển khu chợ Kim.

+ Xây dựng công trình công cộng, nhà trẻ phục vụ cho khu vực.

+ Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân thuê đáp ứng nhu cầu giai đoạn trước mắt cho Khu công nghiệp.

4.7. Quy định quản lý:

Việc quản lý đầu tư xây dựng đô thị tại khu vực phải tuân thủ nội dung quy hoạch được duyệt và các quy định pháp luật 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. Tổ chức thực hiện.

Sở Quy hoạch – Kiến trúc, 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 N6.

Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ của đồ án và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N6, tỷ lệ 1/5000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này.

Sở Quy hoạch – Kiến trúc chủ trì, phối hợp với UBND huyện Đông Anh và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai Quy hoạch phân khu đô thị N6, tỷ lệ 1/5000 được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

UBND huyện Đông Anh, Thanh tra Sở Xây dựng 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, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công Thương, Nông nghiệp và phát triển nông thôn; Công an Thành phố; Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh; Chủ tịch UBND thị trấn Đông Anh; Chủ tịch UBND các xã: Nguyên Khê, Xuân Nộn, Thụy Lâm, Liên Hà, Uy Nỗ, Việt Hùng; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, Ban quản lý các khu công nghiệp và Chế xuất Hà Nội và các tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: Các PCVP, các phòng CV;
- Lưu VT (bản), QHA2.

29777(55)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo

