

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: **6625** /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày **02** tháng **12** năm **2015**

**QUYẾT ĐỊNH**

**CÔNG VĂN ĐẾN**  
Số: **12236/CV**  
Ngày: **12-12-2015**

**Về việc: Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GN(C), tỷ lệ 1/5000**

Địa điểm: Tại các huyện: Mê Linh và 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 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 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 số 7106/QĐ-UBND ngày 21/11/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị GN(C), tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố 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: 5550/TTr-QHKT ngày 26/11/2015,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GN(C), tỷ lệ 1/5000 với các nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu đô thị GN(C), tỷ lệ 1/5000.

**2. Vị trí ranh giới, quy mô, tính chất và chức năng chính:**

**2.1. Vị trí ranh giới:**

Khu vực nghiên cứu Quy hoạch phân khu đô thị GN(C) thuộc địa giới hành chính các xã: Bắc Hồng, Nguyên Khê, Xuân Nộn và Thụy Lâm - huyện Đông Anh; các thị trấn: Chi Đông, Quang Minh và xã Kim Hoa - huyện Mê Linh – thành phố Hà Nội.

Đồ án có ranh giới tiếp giáp với các quy hoạch phân khu đô thị và xung quanh:

- Phía Bắc giáp sông Cà Lồ.
- Phía Nam giáp các phân khu đô thị GN, N3, N5, N6.
- Phía Tây giáp đường Vành đai 4.
- Phía Đông giáp khu dân cư Mạnh Tân, xã Thụy Lâm (bao gồm tuyến kênh tiêu).

**2.2. Quy mô:**

- Diện tích nghiên cứu khoảng: 1.247 ha.
- Dân số dự báo đến năm 2050 khoảng: 15.000 Người.

**2.3. Tính chất, chức năng chính:**

Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt, khu vực lập quy hoạch được xác định tính chất là khu vực phát triển không gian xanh của đô thị, tạo lập không gian xanh chuyển tiếp giữa khu vực phát triển đô thị với hành lang xanh nông nghiệp (phía Bắc sông Cà Lồ), bao gồm các chức năng chính sau:

- Khu công viên, cây xanh, mặt nước, thể dục thể thao, tiện ích công cộng.
- Cung cấp các không gian mở và các khu vui chơi giải trí giữa các khu đô thị, làng xóm hiện hữu, cải thiện môi trường sống.
- Khu dân cư làng xóm hiện có cải tạo chỉnh trang, gắn với hoạt động nông nghiệp sinh thái năng suất cao.
- Các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu vực.

**3. Nội dung quy hoạch phân khu:**

**3.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:**

- Đất đơn vị ở:  $\geq 50$  m<sup>2</sup> đất/người

Trong đó:

- + Đất công cộng đơn vị ở:  $\geq 1,5$  m<sup>2</sup> đất/người
- + Đất cây xanh đơn vị ở:  $\geq 2,0$  m<sup>2</sup> đất/người
- + Đất trường tiểu học, THCS, mầm non:  $\geq 1,0$  m<sup>2</sup> đất/người
- + Đất ở:  $\geq 50$  m<sup>2</sup> đất/người

- Các chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, Quy hoạch chuyên ngành, ngành và lĩnh vực, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế.

### 3.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Khu vực nghiên cứu được phân chia thành 03 Khu quy hoạch (bao gồm 09 ô quy hoạch, ký hiệu: C1-1, C1-2, C 1-3, C2-1, C2-2, C3-1, C3-2, C3-3, C3-4):

- Khu C1: có tổng diện tích đất khoảng 180,6 ha; dân số khoảng 9.270 người; bao gồm 03 ô quy hoạch (ký hiệu: C1-1, C1-2, C1-3) là các nhóm ở độc lập.

- Khu C2: có tổng diện tích đất khoảng 264,2 ha; dân số khoảng 656 người; bao gồm 02 ô quy hoạch (ký hiệu C2-1, C2-2) là các nhóm ở độc lập.

- Khu C3: có tổng diện tích đất khoảng 797,36 ha; dân số khoảng 5.074 người; bao gồm 04 ô quy hoạch (ký hiệu C3-1, C3-2, C3-3, C3-4) là các đơn vị ở và nhóm ở độc lập.

(Số liệu chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể tại các Khu quy hoạch và các ô quy hoạch theo Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất QH-04).

**BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /người)	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>1.082,83</b>		<b>86,83</b>	
1	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	12,53	8,35	1,00	
2	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ (*)	594,63	396,42	47,68	Trong đó diện tích hồ điều hòa khoảng 62,35ha chiếm 5% đất đô thị
2.1	Cây xanh công viên, TDTT, hồ điều hòa	217,40	1743,38	17,43	
2.2	Cây xanh sinh thái nông nghiệp (Trồng hoa, nông nghiệp công nghệ cao...)	308,09	205,39	24,71	
2.3	Công viên sinh thái, nghỉ dưỡng, dã ngoại.	69,14	46,09	5,54	
3	ĐẤT GIAO THÔNG ĐÔ THỊ (ĐƯỜNG, QUẢNG TRƯỜNG VÀ BẾN - BÃI ĐỖ XE THÀNH PHỐ VÀ KHU Ở)	156,64	104,43	12,56	

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /người)	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ
4	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	319,03	212,69	25,58	
4.1	Đất công cộng (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã (phường))	3,46	2,31	0,28	
4.2	Đất cây xanh (sân chơi - vườn dạo, sân luyện tập)	6,02	4,01	0,48	
4.3	Trường trung học cơ sở	1,91	1,27	0,15	
4.4	Trường tiểu học	3,29	2,19	0,26	
4.5	Trường mầm non (nằm trong phần đất HTXH phục vụ nhu cầu địa phương)	1,63	1,09	0,13	
4.6	Đất ở	197,59	131,73	15,85	
	- Đất ở làng xóm	158,01		12,67	
	- Đất ở đô thị	39,58		3,17	
4.7	Đất đường giao thông (đất đường đơn vị ở)	49,54	33,03	3,97	Đường chính khu vực, đường khu vực, phân khu vực (nằm bên trong các ô quy hoạch).
4.8	Đất bãi đỗ xe (nằm trong phần đất HTXH phục vụ nhu cầu địa phương)	5,26	3,51	0,42	
4.9	Đất HTXH phục vụ nhu cầu địa phương (phát triển dịch vụ, kinh tế địa phương...)	50,33		4,04	
<b>B</b>	<b>CÁC LOẠI ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI KHU DÂN DỤNG</b>	<b>17,54</b>		<b>1,41</b>	
5	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO...	11,93		0,96	
6	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO - TÍN NGƯỠNG	5,61		0,45	
<b>C</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG NGOÀI PHẠM VI KHU DÂN DỤNG</b>	<b>146,63</b>		<b>11,76</b>	
7	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	23,66		1,9	

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	CHỈ TIÊU (m <sup>2</sup> /người)	TỶ LỆ (%)	GHI CHÚ
8	ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG	4,85		0,39	
9	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI (đường bộ, đường sắt quốc gia,...)	4,35		0,35	Nằm bên ngoài các khu quy hoạch thuộc ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch PKĐT GN(C).
10	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY, HÀNH LANG CÁCH LY, MƯƠNG NƯỚC...	113,77		9,12	Bao gồm cả hành lang bảo vệ đê sông Cà Lồ (không bao gồm đường đê).
	<b>TỔNG CỘNG:</b>	<b>1.247,00</b>		<b>100,00</b>	
	<b>DÂN SỐ (người)</b>	<b>15.000</b>			

**\* Ghi chú một số nội dung cần lưu ý trong quy hoạch sử dụng đất:**

- Ranh giới các ô đất trong Quy hoạch phân khu đô thị GN(C) được xác định trên cơ sở bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/5000, độ chính xác có hạn chế nhất định; Vị trí các lô đất chức năng được xác định trên bản vẽ làm cơ sở nghiên cứu Quy hoạch chi tiết, Dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng, trên cơ sở tuân thủ các không chế và quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu đô thị; đảm bảo phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Khi triển khai các Quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư ở các bước tiếp theo cần xem xét cụ thể các nội dung về nguồn gốc, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất... để giải quyết, đảm bảo phù hợp với các nguyên tắc, yếu tố không chế trong đồ án quy hoạch phân khu và phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng Ô quy hoạch là chỉ tiêu chung nhằm kiểm soát phát triển cho từng khu vực. Trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các Dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu chung của cả Ô quy hoạch theo quy hoạch phân khu và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của pháp luật hiện hành và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Đối với các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, đã triển khai xây dựng, phù hợp với quy hoạch phân khu, đề xuất tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được duyệt. Các dự án đầu tư chưa triển khai xây dựng cần xem xét kiểm tra, rà soát cụ thể để điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt, đặc biệt đối với các khu vực xung quanh Cảng hàng không quốc tế Nội Bài phải được cơ quan quản lý xem xét, thỏa thuận về chiều cao công trình và các yêu cầu khác đối với quy hoạch chi tiết/ dự án đầu tư xây dựng công trình theo đúng quy định hiện hành.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập mộ đến khu vực nghĩa trang tập trung của Thành phố. Trước mắt, khi Thành phố chưa có quỹ đất để quy tập, tạm thời tiếp tục tồn tại, khuyến khích cải tạo thành công

viên nghĩa trang. Đối với các mộ lẻ, rải rác, xen lẫn trong đất nông nghiệp tiến hành di dời theo quy hoạch, vị trí cụ thể sẽ được xác định ở giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường phân khu vực trở xuống), sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, lập dự án phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Một số vị trí, ranh giới, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các lô đất được xác định trong các ô quy hoạch sẽ được nghiên cứu tiếp tục trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết, lập Dự án đầu tư xây dựng (về nguồn gốc sử dụng đất, quá trình triển khai, tính pháp lý, tình hình xã hội, hiện trạng, thực tế quản lý phát sinh...) với yêu cầu tuân thủ các khống chế và quy định tại đồ án quy hoạch phân khu, phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Đối với các khu dân cư hiện có (chủ yếu là các thôn xóm nhỏ lẻ, rải rác tương đương với từng nhóm ở độc lập) khoanh vùng kiểm soát phát triển, có thể kết hợp nhiều cụm dân cư để tính toán dành đủ quỹ đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội (trụ sở hành chính, y tế, giáo dục, văn hoá, chợ, nhà ở di dân, giãn dân...) theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn. Triển khai tổ chức lập quy hoạch chi tiết các khu vực đất hạ tầng xã hội dành cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương đáp ứng nhu cầu trước mắt và lâu dài.

- Đối với đất tiểu thủ công nghiệp hiện có không phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu: Từng bước di dời đến khu vực tập trung theo quy định của cơ quan có thẩm quyền. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Đối với đất an ninh, quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- 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 ở tỉ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo luật định và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Trong ranh giới nghiên cứu hiện có các tuyến cống, mương, hồ, lạch nước phục vụ tưới tiêu thoát nước chung cho khu vực, khi lập quy hoạch chi tiết hoặc nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng cần đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, yêu cầu về kiến trúc cảnh quan và hoạt động bình thường của hệ thống tưới, tiêu này.

- Đối với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư có liên quan đến hành lang thoát lũ, hành lang bảo vệ đê sông Cà Lồ phải được cơ quan quản lý ngành thỏa thuận, thống nhất, tuân thủ Luật Đê điều, quy hoạch ngành và các quy định hiện hành.

### **3.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, Thiết kế đô thị:**

#### **3.3.1. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Phân khu đô thị GN(C) kết nối giữa vùng nông nghiệp công nghệ cao (với các chức năng như trung tâm hội chợ nông sản với chuỗi công trình thương mại dọc tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài (đường Võ Nguyên Giáp), đây cũng là trung tâm tiếp vận đến Cảng hàng không quốc tế Nội Bài) và khu đô thị công nghiệp (tiếp giáp các Phân khu đô thị N5, N6, ga Bắc Hồng, trung tâm thương mại dịch vụ công nghiệp,...). Không gian xanh tại Phân khu GN(C) đóng vai trò cân bằng nhịp sống sôi động của đô thị xung quanh, tạo một dấu ấn có tác dụng mạnh mẽ về cảm nhận không gian cho toàn chuỗi đô thị.

- Với đặc điểm nằm trên vùng đất trũng gắn liền sông Cà Lồ và hệ thống đê, hồ đan xen trong các công viên cây xanh tạo liên kết mạng lưới sông ngòi nổi không gian xanh

giữa khu vực dân cư hiện hữu, khu vực các di tích trong và ngoài khu đất nghiên cứu hình thành chuỗi đô thị sinh thái ven sông.

- Hạn chế tối đa giải pháp kè cứng các dòng chảy, mặt nước, tạo dáng vẻ tự nhiên cho không gian mặt nước và không gian cây xanh.

- Đối với các công trình làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, đảm bảo các công trình hạ tầng xã hội, giữ được cấu trúc làng xóm cũ, khoanh vùng các khu vực còn quỹ đất trống để tổ chức thành các khu cây xanh, khu vườn cây, bảo tồn mặt nước hiện có trong làng xóm; khuyến khích người dân giữ lại vườn cây gia đình nhằm bảo tồn hình thức kiến trúc truyền thống.

### 3.3.2. Các khu vực trọng tâm bố trí công viên cây xanh cấp thành phố và khu vực:

a) Các tiêu chí lựa chọn:

- Kề cận các trục giao thông chính đô thị, có hướng nhìn thuận tiện.
- Có đủ quỹ đất xây dựng.
- Là công trình tiêu biểu của Thành phố và khu vực.
- Khu vực có cảnh quan tự nhiên đẹp, thuận tiện cho khai thác du lịch.

b) Quy định về kiểm soát tầng cao và mật độ xây dựng:

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản được xác định tại Bảng tổng hợp và Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất theo các Ô quy hoạch, trong đó: Mật độ xây dựng quy định là mật độ gộp (Bruto) đối với đất cây xanh đô thị (*không bao gồm mặt nước*), khu dân cư làng xóm hiện có; Mật độ xây dựng quy định là mật độ thuần (Netto) đối với đất công cộng đô thị, cơ quan, an ninh, quốc phòng...

Quy định về kiểm soát tầng cao và mật độ xây dựng đối với các khu vực quy hoạch, dự án đầu tư (mới), như sau:

- Đối với các khu công viên, cây xanh: MĐXD tối đa 5%, tầng cao 01 tầng;
- Đối với các khu công viên chức năng chuyên đề: MĐXD tối đa 25%, tầng cao 1-3 tầng (*được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tùy theo chức năng của từng loại công viên chuyên đề*);
- Đối với các khu chức năng khác như đất cơ quan, công cộng đô thị: MĐXD tối đa 30%, tầng cao 1-3 tầng (*đối với đất công cộng đô thị nằm trong khu vực dân cư hiện có, mật độ xây dựng tuân thủ Quy chuẩn xây dựng, tầng cao 1-3 tầng*);
- Đối với đất an ninh, quốc phòng: Định hướng chung về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản theo quy hoạch phân khu, cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng được các cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt;
- Đối với các công trình hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học, công cộng đơn vị ở....) tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng hiện hành;
- Đối với đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối: sẽ thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo phù hợp với công năng, dây chuyền công nghệ...;
- Đối với các công trình hiện có, đang xây dựng thực hiện theo Giấy phép xây dựng đã được cấp: khi cải tạo, đầu tư xây dựng lại tuân thủ theo số liệu khống chế tại Bảng tổng hợp và Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất theo các ô quy hoạch.

### 3.3.3. Các khu vực điểm nhấn, điểm nhìn quan trọng và dọc các tuyến giao thông:

#### a) Khu vực trọng tâm:

- Khu đô thị mới Chi Đông: Hình thành một khu đô thị theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, tạo điểm nhấn với môi trường sống hấp dẫn, thỏa mãn các nhu cầu vật chất và tinh thần của người dân. Khu làng xóm được cải tạo chỉnh trang, tổ chức nhóm ở trên cơ sở dân cư làng xóm hiện có và chỉnh trang nhà ở đồng bộ về hệ thống công viên cây xanh giải trí, công cộng, hạ tầng xã hội, đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Khu triển lãm nông sản: Nằm hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài (đường Võ Nguyên Giáp), đoạn qua sông Cà Lồ thuộc địa bàn xã Bắc Hồng, xã Nguyên Khê (huyện Đông Anh). Hình thành một khu trung tâm tiếp vận giáp đô thị Cảng hàng không quốc tế Nội Bài. Đây là trung tâm - Hội chợ nông sản, giới thiệu sản phẩm nông sản 3 miền.

- Khu văn hóa Đào Thục: Thuộc thôn Đào Thục, xã Thụy Lâm (huyện Đông Anh), tại đây có làng nghề múa rối nước truyền thống sẽ được duy trì và phát triển, hình thành trung tâm văn hóa Đào Thục không chỉ phục vụ cho dân cư trong khu vực mà còn quảng bá nghệ thuật truyền thống đến toàn Thành phố và các tỉnh lân cận.

#### b) Các tuyến quan trọng:

Ngoài các tuyến đường chính đô thị cắt qua khu vực nghiên cứu (đường Nhật Tân - Nội Bài (đường Võ Nguyên Giáp); đường Võ Văn Kiệt, đường vành đai 4...), tuyến quan trọng nhất trong Nêm xanh GN(C) là tuyến xanh được hình thành từ mạng lưới dòng chảy tự nhiên từ Tây sang Đông, là tuyến xương sống kết nối sông Cà Lồ và hệ thống ao, hồ, kênh mương và các tuyến giao thông xuyên chuỗi các khu vực làng xóm hiện hữu trong "lõi" của Nêm xanh.

#### c) Các điểm nhấn:

Điểm nhấn quan trọng là các công trình trong các khu vực trọng tâm:

- Tổ hợp công trình nằm hai bên trục đường Nhật Tân - Nội Bài (đường Võ Nguyên Giáp) ngang qua khu đô thị GN(C).

- Các hạng mục công trình giải trí trong các khu cây xanh của phân khu đô thị.

#### d) Điểm nhìn quan trọng:

Các điểm nhìn quan trọng là các hướng:

- Trên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài (đường Võ Nguyên Giáp), hướng từ Cảng hàng không quốc tế Nội Bài về trung tâm Thành phố và ngược lại.

- Trên tuyến đường Võ Văn Kiệt.

- Trên dòng sông Cà Lồ.

### 3.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### 3.4.1. Giao thông:

##### a) Giao thông đối ngoại:

Mạng lưới đường giao thông đối ngoại trong khu vực nghiên cứu được quy hoạch tuân thủ theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Quy hoạch chuyên ngành Giao thông vận tải, đảm bảo khớp nối đồng bộ với các phân khu đô thị lân cận. Cụ thể:



- Đường sắt quốc gia: tuyến đường sắt quốc gia Hà Nội - Thái Nguyên được cải tạo nâng cấp và cải tuyến thành tuyến đường sắt đôi khổ 1.435mm.

- Đường sắt đô thị: bao gồm 02 tuyến:

+ Tuyến đường sắt đô thị số 2: đi dọc theo tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài (đường Võ Nguyên Giáp). Đây là tuyến đường sắt đô thị nổi trung tâm Thành phố với Cảng hàng không quốc tế Nội Bài và đô thị vệ tinh Sóc Sơn. Không bố trí nhà ga tại khu vực này.

+ Tuyến đường sắt đô thị số 6: kéo dài từ ga Bắc Hồng đi dọc theo tuyến đường Bắc Thăng Long - Nội Bài (đường Võ Văn Kiệt) lên khu vực Cảng hàng không quốc tế Nội Bài.

- Các tuyến đường cấp đô thị gồm có:

+ *Đường cao tốc đô thị:*

Đường Bắc Thăng Long - Nội Bài (đường Võ Văn Kiệt) từ cầu Thăng Long theo hướng Bắc-Nam chạy qua các phân khu đô thị N4, GN, N3 đi Cảng hàng không quốc tế Nội Bài. Mặt cắt ngang điển hình rộng 120m gồm 4-8 làn cao tốc, 8 làn đường gom cùng với dải cây xanh cách ly 2 bên tuyến.

Đường Vành đai 4: Có mặt cắt ngang điển hình rộng 120m gồm 14-16 làn xe với 8 làn xe cao tốc ở giữa, 6-8 làn gom 2 bên và 2 làn đường sắt vành đai.

+ *Đường trục chính đô thị:* Tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài (đường Võ Nguyên Giáp) mặt cắt ngang điển hình rộng 100m, bao gồm 6 làn xe chạy thẳng ở giữa, đường gom hai bên và hành lang dành cho bố trí tuyến đường sắt đô thị số 2.

+ *Đường chính đô thị:* Bao gồm tuyến Quốc lộ 3 có hướng tuyến Bắc - Nam được cải tạo mở rộng trên cơ sở tuyến Quốc lộ 3 hiện có, mặt cắt ngang điển hình rộng 50m.

+ *Các tuyến đường liên khu vực:* Các tuyến đường liên khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng 40m.

b) Các tuyến đường cấp khu vực:

- *Các tuyến đường chính khu vực:* Các tuyến đường cấp khu vực là đường 4 làn xe, chiều rộng mặt cắt ngang từ 24-25m.

- *Các tuyến đường khu vực:* Gồm các tuyến đường rộng 17 - 20,5m (2 - 3 làn xe, vỉa hè hai bên 2x5m). Đối với các đoạn tuyến đi qua khu vực dân cư hiện hữu cho phép giảm tối đa chiều rộng hè tối thiểu 3m để hạn chế khối lượng giải phóng mặt bằng.

Tuyến đường có mặt cắt ngang điển hình rộng 36m khu vực đô thị mới Chi Đông gồm dải phân cách trung tâm (kết hợp trục cây xanh) rộng 11m, phân đường xe chạy rộng 2x7,5m (4 làn xe), vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

c) Các tuyến đường cấp nội bộ:

Tại các khu vực xây dựng mới, các tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng 13m (lòng đường rộng 7m, hè hai bên rộng 2x3m). Đối với các tuyến đường phân khu vực đi qua khu vực dân cư làng xóm hiện có, cho phép co hẹp hè xuống bề rộng tối thiểu là 1,5m để hạn chế khối lượng giải phóng mặt bằng.

Các tuyến đường phân khu vực nằm trong đất đơn vị ở (khu dân cư hiện có) sẽ tiếp tục được bổ sung trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, không tính toán chi tiêu.

d) Các nút giao thông:

- *Nút giao khác cốt*: Xây dựng các nút giao khác cốt tại các nút giao giữa đường Nhật Tân - Nội Bài (đường Võ Nguyên Giáp) với tuyến đường liên khu vực (B=40m); Nút giao giữa Quốc lộ 3 và đường chính đô thị (B=50m) và nút giao giữa đường chính đô thị (B=50m) với đường sắt Hà Nội - Thái Nguyên.

- *Nút giao bằng*: Các nút giao còn lại là các nút giao bằng, tổ chức giao thông bằng đèn điều khiển tín hiệu giao thông, các đảo dẫn hướng. Các nút giao cắt giữa các tuyến đường cấp liên khu vực với các tuyến đường cấp thấp hơn khác phải đảm bảo khoảng cách giữa các nút giao này từ 250m trở lên. Trường hợp không đạt, chỉ cho phép rẽ phải vào (ra) từ các làn xe tốc độ thấp ở sát bó vỉa, không được mở dải phân cách giữa kết hợp biển báo, sơn kẻ phân luồng.

Tại một số đoạn trên các tuyến đường liên khu vực bố trí thêm đường gom có chức năng như đường địa phương, cho phép các tuyến đường cấp nội bộ đầu nối trực tiếp với dải đường gom này.

e) Trạm xe buýt:

Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường liên khu vực và chính khu vực.

Nguyên tắc bố trí trạm: không bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút giao thông chính; khoảng cách các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường.

f) Giao thông tĩnh:

- Đất ngoài dân dụng đô thị phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe.

- Nhu cầu đỗ xe của các công trình nhà ở và công cộng chủ yếu tự cân đối tại các bãi đỗ xe, gara nằm trong khuôn viên, tầng một, tầng hầm các công trình, bao gồm nhu cầu đỗ xe thời gian ngắn, thời gian dài và qua đêm. Các gara tại tầng hầm và tầng 1 các công trình, bãi đỗ xe trong khuôn viên các khu đất xây dựng công trình sẽ không tính vào chỉ tiêu đất giao thông.

- Các bãi đỗ xe công cộng trong các khu ở: Chủ yếu phục vụ khách vắng lai và khu vực làng xóm hiện có.

- Tổng diện tích đất đỗ xe khoảng 5,26 ha.

Lựa chọn vị trí bãi đỗ xe công cộng trong các khu ở theo nguyên tắc bán kính phục vụ khoảng 400-500m. Vị trí và quy mô chính xác của các bãi đỗ xe sẽ được xác định trong các giai đoạn quy hoạch tiếp theo.

g) Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch : 1.247 ha (100%)

- Tỷ trọng đất giao thông : 165,31 ha (13,26%)

(tính đến đường khu vực B=17m)

- Đất giao thông tĩnh : 5,26 ha (3,5m<sup>2</sup>/người)

3.4.2. San nền - Thoát nước mưa:

a) San nền:

Cao độ nền khu vực nghiên cứu: lưu vực 1 ( $H_{\max}=10\text{m}$ ,  $H_{\min}=9,5\text{m}$ ); lưu vực 2 ( $H_{\max}=12,5\text{m}$ ,  $H_{\min}=9,5\text{m}$ ); lưu vực 3 ( $H_{\max}=11\text{m}$ ,  $H_{\min}=7,8\text{m}$ ); lưu vực 4 (phần diện

tích nằm trong khu vực giới hạn bởi đê chính và đê bồi  $H > 9,5\text{m}$ , phần diện tích nằm ngoài đê chính và đê bồi  $H \geq 7\text{m}$ ).

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu quy hoạch là hệ thống thoát nước hỗn hợp, kết hợp thoát nước riêng tự chảy và cưỡng bức, thoát nước chung.

- Hướng thoát nước: khu vực nghiên cứu bao gồm 04 lưu vực thoát nước, cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1 (được giới hạn bởi đường Vành đai 4 và đường Võ Văn Kiệt): nước mưa được thoát tự chảy ra sông Cà Lồ ở phía Bắc thông qua hệ thống cống, kênh thoát nước.

+ Lưu vực 2 (được giới hạn bởi đường Võ Văn Kiệt và Quốc lộ 3): nước mưa được thoát tự chảy ra sông Cà Lồ ở phía Bắc thông qua hệ thống cống, kênh thoát nước, hồ điều hòa. Trục tiêu chính của lưu vực là kênh Nguyễn Khê.

+ Lưu vực 3 (được giới hạn bởi Quốc lộ 3, kênh Hùng Sơn - Tiến Bộ và đê sông Cà Lồ): khi mực nước sông Cà Lồ  $H_{mn} < 4,75\text{m}$ , nước mưa được thoát tự chảy ra sông Cà Lồ; khi mực nước sông Cà Lồ  $H_{mn} \geq 4,75\text{m}$  nước mưa được thoát ra sông Cà Lồ thông qua trạm bơm 19-5 (công suất  $12\text{m}^3/\text{s}$ ) và trạm bơm Mạnh Tân ( $13,5\text{m}^3/\text{s}$ ). Các trục kênh tiêu chính gồm mương Xuân Nộn, mương 19-5, kênh Hùng Sơn - Tiến Bộ.

+ Lưu vực 4 (giới hạn bởi kênh chính sông Cà Lồ, sông Cà Lồ và Quốc lộ 3): phần diện tích nằm trong khu vực giới hạn bởi đê chính và đê bồi được thoát nước tự chảy ra sông Cà Lồ thông qua các tuyến cống dự kiến xây dựng trên các tuyến đường quy hoạch. Phần diện tích nằm ngoài đê chính và đê bồi, chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ thủy văn sông Cà Lồ, nước mưa được thoát tự chảy ra sông Cà Lồ.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Xây dựng các tuyến cống tròn tiết diện  $D800\text{mm}$  và cống hộp tiết diện  $B \times H = (0,8\text{m} \times 0,8\text{m}) - (4,5\text{m} \times 3\text{m})$ .

+ Đối với khu vực dân cư làng xóm: sử dụng hệ thống thoát nước chung với thoát nước thải, chi tiết sẽ được nghiên cứu tại các đồ án Quy hoạch chi tiết.

3.4.3. Cấp nước:

a) Nguồn nước: Khu vực quy hoạch được lấy nước từ Nhà máy nước mặt sông Đuống, Nhà máy nước mặt sông Hồng và Nhà máy nước Bắc Thăng Long.

b) Mạng lưới cấp nước:

- Các tuyến ống truyền dẫn có đường kính từ  $\varnothing 300\text{mm}$  đến  $\varnothing 1200\text{mm}$  từ các Nhà máy nước cấp nước cho khu vực nghiên cứu lập quy hoạch và khu vực lân cận.

- Các tuyến ống phân phối chính đường kính từ  $\varnothing 100\text{mm}$  đến  $\varnothing 200\text{mm}$  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 cấp nước cho các ô đất trong khu quy hoạch.

c) Cấp nước chữa cháy:

- Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ  $\varnothing 100\text{mm}$  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 được xác định cụ thể 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 hoà theo quy hoạch để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy.

#### 3.4.4. Cấp điện:

a) Nguồn cấp: khu vực quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110KV: Quang Minh 2, Nguyễn Khê, KCN Đông Anh 2 ở phía Nam, ngoài phạm vi lập quy hoạch.

b) Mạng lưới điện cao thế:

- Xây dựng mới tuyến điện 220KV dọc đường vành đai 4 kết nối các trạm biến áp 220KV Vân Trì, Mê Linh và Sóc Sơn.

- Các tuyến 110KV hiện có được cải tạo, nâng cấp đảm bảo hành lang theo quy định hiện hành. Xây dựng mới tuyến 110KV KCN Đông Anh 2 - Sóc Sơn kết nối các trạm biến áp 110KV KCN Đông Anh 2 và Sóc Sơn và tuyến 110KV kết nối trạm biến áp 110KV Nội Bài với các trạm biến áp 110KV Vân Trì và Quang Minh 2.

Vị trí, phương án tuyến cụ thể của các tuyến điện cao thế sẽ được xác định trong giai đoạn thực hiện dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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

d) Các trạm biến áp 22/0,4KV:

- Các trạm biến áp hiện có đang sử dụng các cấp điện áp 6/0,4KV được cải tạo chuyển đổi thành trạm 22/0,4KV.

- Dự kiến xây dựng các 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).

- 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.

e) 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.

#### 3.4.5. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: khu vực quy hoạch được cấp nguồn từ Tổng đài Host Đông Anh và Host Mê Linh phía Nam khu vực nghiên cứu.

- Xây dựng 03 tổng đài vệ tinh với tổng dung lượng khoảng 22.000 số. Vị trí và quy mô của các tổng đài vệ tinh sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn thiết kế tiếp theo.

- 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).

#### 3.4.6. Thoát nước thải, Quản lý chất thải rắn và Nghĩa trang:

##### a) Thoát nước thải:

- Hướng thoát nước: Khu vực nghiên cứu bao gồm 05 lưu vực thoát nước thải, cụ thể như sau:

+ Lưu vực 1 (phía Tây Bắc khu vực nghiên cứu được giới hạn bởi các tuyến đường Vành đai 3, đường Vành đai 4, sông Cà Lồ và tuyến đường tiếp giáp phân khu đô thị GN): Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt khu vực Quang Minh (công suất 22.000m<sup>3</sup>/ngđ, nằm ngoài ranh giới nghiên cứu).

+ Lưu vực 2 (được giới hạn bởi đường Vành đai 3, sông Cà Lồ, tuyến đường quy hoạch B=25m cắt qua khu vực và tuyến đường tiếp giáp phân khu đô thị GN): Nước thải được thu gom và xử lý tại Trạm xử lý nước thải Sơn Du (công suất 100.000m<sup>3</sup>/ngđ, nằm ngoài ranh giới nghiên cứu).

+ Lưu vực 3 (phía Đông khu vực nghiên cứu, được giới hạn bởi các tuyến đường quy hoạch B=25m, B=40m cắt qua khu vực nghiên cứu, tuyến đê phía Bắc giáp sông Cà Lồ và tuyến đường phía Nam giáp phân khu đô thị N6): Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt Xuân Nộn (công suất 2.500m<sup>3</sup>/ngđ, nằm trong ranh giới nghiên cứu).

+ Lưu vực 4 (phía Đông khu vực nghiên cứu, được giới hạn bởi tuyến đê giáp sông Cà Lồ, tuyến đường quy hoạch B=40m cắt qua khu vực nghiên cứu và tuyến đường giáp phân khu đô thị N6): Nước thải được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải sinh hoạt (công suất 6.500m<sup>3</sup>/ngđ, nằm trong phân khu đô thị N6).

+ Lưu vực 5 (phía Bắc nghĩa trang tập trung Xuân Nộn): Nước thải của khu dân cư thôn Kim Tiên được thu gom đưa về trạm xử lý nước thải thôn Kim Tiên (công suất 700m<sup>3</sup>/ngđ, trong khu vực nghiên cứu).

- Mạng lưới thoát nước thải:

+ Đối với khu vực phát triển đô thị và dự kiến xây dựng mới: xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng bao gồm các tuyến cống D300-D400-D500 dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải đưa về các trạm xử lý nước thải.

+ Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có, nước thải được thoát chung vào các tuyến rãnh, cống thoát nước chung, sau đó được tách ra thoát vào hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch.

##### b) Quản lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn được thu gom, vận chuyển về khu vực xử lý chung của Thành phố theo định hướng quy hoạch.

- Xây dựng 01 Trạm trung chuyển chất thải rắn (diện tích khoảng 500m<sup>2</sup>) trong khu vực nghiên cứu.

##### c) Nghĩa trang:

- Xây dựng Nghĩa trang tập trung Xuân Nộn (diện tích khoảng 10ha; hình thức hỏa táng, lưu tro cốt), phục vụ cho nhân dân trên địa bàn huyện Đông Anh.

- Các nghĩa trang hiện có của địa phương phải di chuyển về các nghĩa trang tập trung của Thành phố. Trong giai đoạn quá độ, khi Thành phố chưa bố trí được quỹ đất,

các nghĩa trang này được khoanh vùng, tổ chức lại theo hướng tiết kiệm diện tích đất và phải có hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

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

Chỉ giới đường đỏ mạng lưới đường giao thông, tuyến hạ tầng kỹ thuật quy hoạch chỉ xác định sơ bộ. 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 quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

*3.4.8. Đánh giá môi trường chiến lược:*

- Áp dụng đồng bộ các biện pháp quản lý, phòng ngừa, giảm thiểu trong công tác quy hoạch xây dựng.

- 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.

- Có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường cụ thể 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.

- Khi triển khai dự án đầu tư xây dựng phải đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

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

*3.5.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đợt đầu:*

- Giai đoạn xây dựng đợt đầu: khu dân cư làng xóm cải tạo chỉnh trang, đất nông nghiệp, các dự án được đầu tư trong giao đoạn đầu.

- Giai đoạn kế tiếp: Phần còn lại.

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đợt đầu: Đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất.

- Các chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật tuân thủ quy hoạch dài hạn.

*3.5.2. Các dự án ưu tiên đầu tư:*

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình lớn/tổ hợp công trình (công cộng, văn phòng, đào tạo nghề, dịch vụ du lịch,...) đóng góp cho cảnh quan chung, đồng thời tăng nguồn lực lao động có đào tạo cho khu vực.

- Hoàn thiện và bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, cây xanh, cải tạo hệ thống giao thông trong các khu dân cư hiện có.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, đặc biệt là trường học, nhà trẻ, hệ thống công viên, cây xanh, thể dục thể thao, không gian giao lưu cộng đồng nhằm tôn tạo cảnh quan xen kẽ và xung quanh các khu dân cư.

- Đầu tư bảo tồn và tôn tạo các công trình di tích, văn hóa tín ngưỡng trong khu vực.

- Các dự án hạ tầng kỹ thuật khác: ưu tiên đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật về san nền - thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện – thông tin liên lạc, thoát nước thải – VSMT gắn với các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực nôm xanh.

### **3.6. Quy định quản lý:**

- Việc quản lý đô thị cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GN(C), tỷ lệ 1/5000” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội, 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 GN(C), tỷ lệ 1/5000.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc: Chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GN(C), tỷ lệ 1/5000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND các huyện: Mê Linh, Đông Anh và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Giao Chủ tịch UBND các huyện Mê Linh, Đông Anh và 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 thi hành 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, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Công an Thành phố; Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND: huyện Mê Linh, huyện Đông Anh, thị trấn Chi Đông, thị trấn Quang Minh, các xã: Xuân Nộn, Thụy Lâm, Nguyên Khê, Bắc Hồng, Kim Hoa; 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;
  - Chủ tịch UBND Thành phố;
  - Các PCT UBND TP;
  - VPUBTP: Các PCVP; các phòng CV;
  - Lưu VT ( 05 bản), QHA2
- 37196



