

Số 1597/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 21 tháng 02 năm 2013

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N2, tỷ lệ 1/2000**

Địa điểm: tại các thị trấn: Quang Minh, Chi Đông; các xã: Thanh Lâm, Kim Hoa -  
huyện Mê Linh - Thành phố Hà Nội

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: 156/LĐ

Ngày: 21.02.2013

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 chướng 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 681/QĐ-UBND ngày 30/01/2011 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị N2, tỷ lệ 1/2000;

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 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 3768/TTr - QHKT ngày 05/12/2012,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch Phân khu đô thị N2, 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 N2, tỷ lệ 1/2000.

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

**2.1. Vị trí:** Khu vực nghiên cứu thuộc địa giới hành chính các thị trấn Quang Minh, Chi Đông và các xã Thanh Lâm, Kim Hoa - huyện Mê Linh, Hà Nội.

**2.2. Ranh giới:**

- + Phía Bắc đến hành lang xanh sông Cà Lồ;
- + Phía Tây Bắc và Tây Nam giáp nêm xanh khu vực các xã Kim Hoa, Thanh Lâm và thị trấn Quang Minh;
- + Phía Đông giáp đường Bắc Thăng Long - Nội Bài.

**2.3. Quy mô:**

a. Diện tích đất nghiên cứu khoảng: 703,63 ha.

b. Dân số:

- Khu vực đất dân dụng (khu dân cư hiện có, lưu trú ổn định):
  - + Dân số đến năm 2030 khoảng: 2000 người.
  - + Dân số tối đa đến năm 2050 khoảng: 2300 người.
- Khu vực nhà ở cho công nhân thuê (lưu trú không thường xuyên) khoảng 12.000 công nhân.

**2.4. 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 công nghiệp sạch đa ngành.
- Là đầu mối giao thông đường bộ, đường sắt với hệ thống công trình đầu mối giao thông quan trọng của quốc gia và thành phố.

**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

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người, hs)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
<b>A</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>34,43</b>		<b>4,89</b>	
<b>1</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>34,43</b>	<b>24,08</b>		
1.1	- Đất công cộng	1,92	1,34		
1.2	- Đất cây xanh	3,83	2,68		
1.3	- Đất trường THCS	0,89	1,51		
1.4	- Đất trường Tiểu học	0,90	1,53		
1.5	- Đất trường mầm non	0,57	0,97		
1.6	- Đất nhóm ở	20,14	14,08		
1.7	- Đất giao thông	6,18	4,32		Gồm cả bãi đỗ xe
<b>B</b>	<b>CÁC LOẠI ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI KHU DÂN DỤNG</b>	<b>2,89</b>		<b>0,41</b>	
<b>2</b>	<b>Đất cơ quan, trường đào tạo</b>	<b>2,85</b>			
<b>3</b>	<b>Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng</b>	<b>0,04</b>			Chùa Vạn Phúc chưa được xếp hạng
<b>C</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG NGOÀI PHẠM VI KHU DÂN DỤNG</b>	<b>666,31</b>		<b>94,70</b>	
<b>4</b>	<b>Đất công nghiệp</b>	<b>574,15</b>		<b>81,60</b>	
4.1	- Đất nhà máy	374,72			

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người, hs)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	+ Công nghiệp đa ngành (Công nghiệp thiết bị điện, điện tử, máy tính; Công nghiệp dệt may; Công nghiệp chế biến thực phẩm...)	259,48			
	+ Công nghiệp chế biến thực phẩm, đồ uống	22,99			
	+ Công nghiệp vật liệu mới, trang trí nội thất	45,08			
	+ Công nghiệp công nghệ thông tin	47,17			
4.2	- Đất công trình hành chính - dịch vụ	14,41			
4.3	- Đất cây xanh	62,51			
4.4	- Đất hạ tầng kỹ thuật	8,34			
4.5	- Đất giao thông	114,17			Bao gồm cả bãi đỗ xe
<b>5</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>	<b>11,64</b>		<b>1,65</b>	
	- Nhà ga, đường sắt	11,64			
<b>6</b>	<b>Đất giao thông cấp đô thị</b>	<b>35,79</b>		<b>5,09</b>	
	- Đường giao thông	35,79			Gồm đường Vành đai 3, Vành đai 3,5
<b>7</b>	<b>Đất cây xanh hành lang cách ly</b>	<b>44,73</b>		<b>6,36</b>	Cây xanh cách ly tuyến đường sắt, cách ly giữa khu công nghiệp và khu dân cư
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>703,63</b>		<b>100,00</b>	

- 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 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 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 hoặc các nhà máy, xí nghiệp 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, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, đã hoặc đang triển khai đầu tư xây dựng, thì 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 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; trường hợp có sự thay đổi về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc thì cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định. Các nội dung khi

cụ thể hóa đề xuất điều chỉnh 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.

- 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 trên cơ sở quyết định 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 trung 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 tạm vào nghĩa trang tập trung hiện có (trong đất cây xanh TĐTT theo quy hoạch). Các nghĩa trang tập kết tạm 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 phân khu vực trở xuống) đi qua khu dân cư hiện có hiện có, sẽ được xác định cụ thể chính xác ở giai đoạn quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn, phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Đối với đất nhóm nhà ở:

+ Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới bố trí quỹ đất giải quyết nhà ở công nhân cho khu công nghiệp Quang Minh I, tổ chức theo hình thức cho công nhân thuê (dự kiến bố trí 70% công nhân ở theo hình thức đơn thân và 30% ở theo hình thức 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 loại 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 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 đất công nghiệp: bố trí 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 tiêu 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 khu vực cây xanh phía Bắc Khu công nghiệp Quang Minh 1, có thể bố trí một số công trình công cộng, dịch vụ, thiết chế văn hóa, xã hội của địa phương, sân bãi thể dục thể thao... quy mô nhỏ phục vụ dân cư địa phương và công nhân khu công nghiệp. Các công trình xây dựng thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường với các nhà máy xí nghiệp, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau phụ thuộc vào nhu cầu của địa phương và khu công nghiệp.

- Đối với các ô đất hai bên tuyến đường Bắc Thăng Long - Nội Bài, tuyến đường nối Vành đai 3 với cầu Thượng Cát (đường Vành đai 3,5), tuyến đường 35 cần bố trí dải cây xanh cảnh quan tại khu vực tiếp giáp với các tuyến đường, đảm bảo khoảng lùi và tạo lập cảnh quan kiến trúc cho các công trình.

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

Phân khu đô thị N2 được chia thành 02 khu quy hoạch bao gồm 37 ô quy hoạch và đường giao thông để kiểm soát phát triển. Cụ thể như sau:

- Khu Quy hoạch 1 có tổng diện tích khoảng 508,51 ha; bao gồm 28 ô quy hoạch:

+ Các ô quy hoạch ký hiệu 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, ..., 1-18 1-19 có chức năng công nghiệp (nhà máy, xí nghiệp; đường giao thông nội bộ; công trình công cộng, hành chính; vườn hoa, cây xanh; công trình HTKT...);

+ Các ô quy hoạch ký hiệu 1-20, 1-21, 1-22, 1-23 có chức năng là đất cây xanh, TDTT, văn hóa, công cộng dịch vụ; cơ quan, trường đào tạo, viện nghiên cứu...;

+ Các ô quy hoạch ký hiệu 1-24, 1-25 có chức năng là công trình công cộng dịch vụ, hành chính, cơ quan, văn phòng đại diện, triển lãm...

+ Ô quy hoạch ký hiệu 1-26 có chức năng là đất đơn vị ở (khu dân cư hiện có, khu nhà ở công nhân; công cộng đơn vị ở; trường học; cây xanh, TDTT; đường giao thông nội bộ...);

+ Ô quy hoạch ký hiệu 1-27 có chức năng là bãi đỗ xe;

+ Ô quy hoạch ký hiệu 1-28 có chức năng là Ga Thạch Lỗi, đường sắt và hành lang cây xanh cách ly.

- Khu Quy hoạch 2 có tổng diện tích khoảng 165,42 ha; bao gồm 09 ô quy hoạch ký hiệu 2-1, 2-2, 2-3, ..., 2-9 có chức năng công nghiệp (nhà máy, xí nghiệp; đường giao thông nội bộ; công trình công cộng, hành chính; vườn hoa, cây xanh; công trình HTKT...).

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

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

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

- Tổ chức Không gian kiến trúc toàn khu công nghiệp theo trên cơ sở mạng lưới giao thông của Khu công nghiệp. Không gian điểm nhấn của khu công nghiệp được xác định các khu trung hành chính, công cộng của Khu công nghiệp. Chú trọng tổ chức không gian cây xanh, vườn hoa vừa làm giảm mật độ xây dựng chung cho khu công nghiệp, góp phần cải tạo vi khí hậu cho khu vực.

- Đối với khu nhà ở cho công nhân xây dựng đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo môi trường sống tốt cho công nhân, đóng góp vào cảnh quan khu vực.

- Đối với khu vực đất ở hiện có được cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh hạ tầng xã hội, mật độ xây dựng thấp, giữ gìn hình thức công trình kiến trúc truyền thống.

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

Khu vực trong tâm: là khu vực các công trình công cộng dịch vụ, hành chính, tầng cao công trình được tổ chức phù hợp với không chế chiều cao vùng ảnh hưởng phễu bay sân bay Nội Bài

Các tuyến quan trọng: là không gian cảnh quan trên các tuyến đường cấp đô thị: đường cao tốc Bắc Thăng Long – Nội Bài; đường Vành đai 3; tuyến đường nối Vành đai 3 với cầu Thượng Cát (đường Vành đai 3,5); đường phía Tây song song với tuyến đường vành đai 4.

Các điểm nhấn: là khu vực công trình hành chính dịch vụ tại nút giao giữa tuyến đường nối Vành đai 3 với cầu Thượng Cát (đường Vành đai 3,5) với đường Vành đai 3.

Công trình được tổ chức hợp khối, hình thức kiến trúc hiện đại, kết hợp hệ thống cây xanh, phù hợp với không gian kiến trúc khu công nghiệp sạch, chất lượng cao.

Điểm nhìn quan trọng: trên tuyến đường cao tốc Bắc Thăng Long – Nội Bài; đường Vành đai 3; tuyến đường nối Vành đai 3 với cầu Thượng Cát (đường Vành đai 3,5); đường phía Tây song song với tuyến đường Vành đai 4 và các tuyến đường chính trong khu công nghiệp. Từ các điểm nhìn trên các trục đường này có thể thấy rõ hình ảnh khu vực phát triển công nghiệp tổ chức không gian hài hòa với hình ảnh đô thị phía Bắc sông Hồng.

c. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ 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 các 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...

- 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 nên đặt phía sau nhà máy.

- Đối với các công trình trong các lô đất dọc tuyến đường cao tốc Bắc Thăng Long – Nội Bài cần bố trí hành lang cây xanh tại phần giáp tuyến đường, kiểm soát thống nhất về hình thức kiến trúc của công trình, hàng rào, biển hiệu quảng cáo... để tạo bộ mặt cho tuyến đường cao tốc và cảnh quan chung của đô thị.

**3.2.2. Thiết kế đô thị:**

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

- Bố cục quy hoạch công trình cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

- Mật độ xây dựng 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 thuộc vào chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Tầng cao 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. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận trong từng khu chức năng và trong toàn khu vực;

- 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.

- 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 tính không sân bay Nội Bài.

- 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:* 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:

- Kiểm soát phát triển đối với khu vực xây dựng mới.
- Kiểm soát phát triển đối với khu vực đã xây dựng.
- Kiểm soát phát triển đối với công trình di tích văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng.

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:**

- Tuyến đường sắt Quốc gia Hà Nội - Lào Cai vai trò là đường sắt vành đai phía Bắc của Thành phố được cải tạo nâng cấp thành tuyến đường sắt đôi khổ lòng 1000mm và 1435mm.

- Ga Thạch Lỗi: Chức năng và quy mô diện tích ga Thạch Lỗi sẽ được rà soát, xem xét cụ thể theo đồ án Quy hoạch Giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

##### **3.3.1.2. Giao thông đô thị:**

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

- Đường Bắc Thăng Long - Nội Bài là đường cao tốc đô thị và trục hướng tâm chính của thành phố có mặt cắt ngang điển hình rộng 120m gồm phần đường cao tốc (6 làn xe) ở giữa và đường gom (4làn xe) ở hai bên. Đoạn đường gom B = 24m nằm trong phạm vi đồ án đang được thực hiện theo dự án xây dựng đường gom Thăng Long - Nội Bài đoạn qua khu công nghiệp Quang Minh I (đã được UBND Thành phố phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3716/QĐ-UBND ngày 29/7/2010).

- Tuyến đường Vành đai 3 (phía Bắc sông Hồng) có mặt cắt ngang điển hình rộng 68m (10-12 làn xe).

- Tuyến đường nối đường Vành đai 3 với cầu Thượng Cát có mặt cắt ngang điển hình rộng 60m, bao gồm phần đường chính (6 làn xe) ở giữa và đường gom (2 làn xe) ở hai bên.

- Đường liên khu vực: có mặt cắt ngang điển hình rộng 48m (8 làn xe).

*b. Các tuyến đường trong khu công nghiệp:* bao gồm:

- Tuyến đường chính có mặt cắt ngang điển hình rộng 36m, gồm: 02 lòng đường rộng 7,5mx2; dải phân cách giữa rộng 11m; vỉa hè hai bên rộng 5mx2.

- Tuyến đường nhánh có mặt cắt ngang điển hình rộng 16,5m ÷ 30m, gồm: lòng đường rộng 10,5m - 15m; vỉa hè hai bên rộng (3m - 7,5m)x2.

- Tuyến đường nội bộ khu công nghiệp có mặt cắt ngang điển hình rộng 13,5m-17m, gồm: lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè hai bên rộng (3m-4,75m)x2.

*c. Các tuyến đường trong khu dân dụng:* bao gồm:

- Tuyến đường khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng 24m, gồm: lòng đường rộng 15m; vỉa hè hai bên rộng 4,5mx2 kết nối liên thông với các đường nhánh của khu công nghiệp.

- Tuyến đường nội bộ có mặt cắt ngang điển hình rộng 17m, gồm: lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè hai bên rộng 4,75mx2.

Thành phần mặt cắt ngang cụ thể của các tuyến đường quy hoạch sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

*d. Các nút giao thông và cầu vượt:* bao gồm:

- Xây dựng 05 nút giao thông khác mức: 02 nút giao giữa đường Bắc Thăng Long- Nội Bài với đường Vành đai 3; đường quy hoạch phía Bắc Khu công nghiệp

Quang Minh 1; 03 nút giao giữa các tuyến đường Khu công nghiệp với đường sắt quốc gia và vành đai 3 đảm bảo an toàn giao thông theo qui định của Luật Đường sắt. Ranh giới, phạm vi xây dựng, tổ chức giao thông và thiết kế chi tiết của các nút giao sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Các nút giao còn lại là các nút giao bằng.

*e. Bãi đỗ xe:*

- Khu công nghiệp xây dựng 03 bãi đỗ xe tập trung có tổng diện tích khoảng 6,61ha.

- Khu dân dụng 01 Bãi đỗ xe tập trung có diện tích khoảng 0,71ha (đảm bảo phục vụ khu dân cư thị trấn Chi Đông với chỉ tiêu 3m<sup>2</sup>/người và với khu nhà ở công nhân tính bằng 70% chỉ tiêu tính toán cho đô thị. Ngoài ra có thể sử dụng một phần bãi đỗ xe tập trung của Khu công nghiệp. Vị trí, quy mô và công suất, giải pháp xây dựng (ngầm hay nổi) của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác ở các giai đoạn lập quy hoạch tiếp theo.

- Đối với các nhà máy, công trình công cộng trong khu công nghiệp và công trình công cộng, chung cư khu dân dụng phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo qui định của qui chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

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

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

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng hoàn toàn; thoát nước riêng tự chảy với chu kỳ tính toán từ 2 - 5năm. Các tuyến cống 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 ra sông Cà Lồ ở phía Bắc và kênh Thạnh Phú. Một phần lưu vực ở phía Đông Nam được thoát vào hệ thống thoát nước dự kiến xây dựng trên các trục đường quy hoạch và thoát về hồ điều hòa ở phía Nam. Toàn bộ các trục thoát chính trên đều thuộc Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GN đang trình duyệt.

- Phân khu đô thị N2 được chia ra thành 2 lưu vực chính như sau:

+ Lưu vực sông Cà Lồ: nằm ở phía Bắc đường Vành đai 3, hướng thoát nước chính được thoát vào các tuyến cống thoát nước dự kiến trên các tuyến đường quy hoạch và thoát ra sông Cà Lồ ở phía Tây Bắc và phía Đông Bắc khu vực. Khu vực khu công nghiệp Quang Minh 1 đã xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa tương đối hoàn chỉnh thoát vào hệ thống thoát nước hiện có dọc tuyến đường sắt và dọc đường Bắc Thăng Long - Nội Bài. Dự kiến thiết kế hệ thống cống 2D2000mm ÷ 2(2.5mx2m) nối tiếp và thoát vào trục thoát nước thuộc phân khu đô thị GN;

+ Lưu vực kênh Thạnh Phú: nằm ở phía Bắc đường Vành đai 3, hướng thoát nước chính được thoát vào các tuyến cống thoát nước dự kiến trên các tuyến đường quy hoạch và thoát vào hệ thống thoát nước theo quy hoạch ở phía Tây và phía Tây Nam khu vực.

- Điều chỉnh, nắn tuyến kênh tưới hiện có (kênh Tây) vào trong hành lang đường sắt và đường Vành đai 3 để đảm bảo không ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp trong khu vực.

- Cống thoát nước sử dụng hệ thống cống tròn và công hộp BTCT. 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 cống chính trong khu vực.

**3.3.2.2. Quy hoạch san nền:**

- Cao độ nền trung bình khoảng 10,4m - 10,7m.

- 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 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 công nghiệp Quang Minh 1), khu vực làng xóm cũ sẽ được san gạt cục bộ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

### 3.3.3. Quy hoạch cấp nước:

- 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 Ø400mm xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch. Giai đoạn trước mắt khi nhà máy nước mặt sông Hồng chưa xây dựng nguồn nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Quang Minh, công suất giai đoạn 1: 14.000 m<sup>3</sup>/ngđ, giai đoạn 2: 20.000 m<sup>3</sup>/ ngđ. Sau này khi hệ thống cấp nước của thành phố được đầu tư hoàn thiện từ công trình đầu mối đến mạng lưới đường ống cấp nước. Nhà máy nước Quang Minh sẽ được chuyển đổi thành trạm tăng áp của khu vực.

- Dự báo nhu cầu dùng nước:  $Q_{max}$  khoảng 18.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Xây dựng các tuyến ống truyền dẫn đường kính Ø 400mm trên đường Bắc Thăng Long - Nội Bài, đường vành đai 3 và đường vành đai 3,5 đầu 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 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.

+ Xây dựng bổ sung 3 giếng nước thô và các tuyến ống nước thô phục vụ cho nâng công suất Nhà máy nước Quang Minh.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Các họng cứu hỏa được đầu nối vào các tuyến ống cấp nước có đường kính Ø100mm 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 hồ 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.

+ Đối với các công trình cao tầng, nhà máy, xí nghiệp cần 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: Trạm 110/22KV Vân Trì công suất 2x63MVA (hiện có cải tạo nâng công suất) ở phía Đông Nam phạm vi lập quy hoạch; Trạm 110/22KV Quang Minh công suất 2x63MVA (xây dựng mới) ở phía Tây Nam phạm vi lập quy hoạch; Trạm 110/22KV Quang Minh 2 công suất 2x63MVA (xây dựng mới tại ô quy hoạch ký hiệu 1-21) và Trạm 110/22KV Mê Linh công suất 2x63MVA (xây dựng mới) ở phía Tây phạm vi lập quy hoạch. Giai đoạn trước mắt cấp nguồn từ trạm 110/22KV Vân Trì hiện có, về lâu dài sẽ cấp điện chủ yếu từ 03 trạm 110/22KV: Quang Minh, Quang Minh 2 và Mê Linh.

- Mạng lưới điện cao thế: Xây dựng các tuyến điện 220KV Vân Trì - Chèm, 110KV Vân Trì - Nội Bài (đang thực hiện theo dự án riêng) về lâu dài sẽ được di chuyển hạ ngầm theo đường quy hoạch. Xây dựng các tuyến điện 110KV Quang Minh 2 - Mê Linh, 110KV Quang Minh 2 - Nội Bài đi ngầm dọc đường quy hoạch (có điều chỉnh hướng tuyến so với quy hoạch chung đã được phê duyệt để phù hợp quy hoạch sử dụng đất và giao thông). Xây dựng các tuyến điện 110KV Vân Trì - Quang Minh, 110KV Mê Linh - Quang Minh đi ngầm dọc đường quy hoạch.

- 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:

+ Tổng nhu cầu cấp điện cho phân khu N2: khoảng 122.871 KW.

+ Các trạm biến áp hiện có đang sử dụng được cải tạo nâng cấp công suất đảm bảo cấp điện áp 22/0,4KV.

+ Cải tạo, nâng cấp các trạm biến áp hiện có và xây dựng mới 88 trạm biến áp (22/0,4KV), với tổng diện tích đất xây dựng trạm biến áp khoảng 4400m<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 và sử dụng cáp ngầm (sẽ 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 các Trạm HOST Nam Thăng Long (hiện có) và các trạm HOST Đông Anh và Mê Linh xây dựng mới.

- Dự báo số lượng thuê bao: khoảng 23.718 số.

- Xây dựng 01 tổng đài vệ tinh với tổng dung lượng khoảng 25.000 số tại ô quy hoạch ký hiệu 2-6.

- Tổng đài vệ tinh liên kết với tổng đài điều khiển bằng các tuyến cáp trực xây dựng dọc theo các 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. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

##### **3.3.5.1. Thoát nước thải:**

- Nhu cầu thu gom xử lý nước thải của khu quy hoạch: tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 16.600m<sup>3</sup>/ngày (lưu lượng nước thải của khu dân dụng khoảng 5.100m<sup>3</sup>/ngày, lưu lượng nước thải của khu công nghiệp khoảng 11.600m<sup>3</sup>/ngày).

- 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 cống 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.

+ Các nhà máy xử lý nước thải, trạm bơm chuyên bậc cần sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại, hạn chế 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, công suất, quy mô của các trạm xử lý nước thải, trạm bơm chuyên bậc sẽ được xác định cụ thể và có thể điều chỉnh để phù hợp theo Quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 đang hoàn chỉnh gửi Bộ Xây dựng thẩm định và theo các Dự án riêng.

- Hướng thoát và nhà máy xử lý nước thải: Lưu vực Khu công nghiệp Quang Minh 1, diện tích khoảng 378ha, lưu lượng nước thải khoảng 7.600m<sup>3</sup>/ngđ, thoát về nhà máy xử lý nước thải Quang Minh 1 hiện có, diện tích 1 ha. Lưu vực Khu dân dụng (khu nhà ở công nhân, khu dân cư, trường học...) diện tích khoảng 60 ha, lưu lượng nước thải khoảng 5.100m<sup>3</sup>/ngđ tách riêng thoát về trạm xử lý nước thải sinh hoạt khu vực công nghiệp Quang Minh (có công suất khoảng 21.000m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích 2 ha nằm trong phân khu đô thị GN). Lưu vực Khu công nghiệp Quang Minh 2 và phần mở rộng khu công nghiệp Quang Minh 1, diện tích khoảng 245 ha, lưu lượng nước thải khoảng 4.000m<sup>3</sup>/ngđ, thoát về trạm xử lý nước thải Quang Minh 2 có công suất khoảng 6.800m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích 1,5 ha.

- Xây dựng mạng cống thoát nước thải kích thước D300mm÷D600mm và các trạm bơm chuyên bậc (công suất khoảng từ 1.900m<sup>3</sup>/ng.đ đến 3.100m<sup>3</sup>/ng.đ) để bơm chuyển nước thải về các trạm xử lý.

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

#### **a. Chất thải rắn:**

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu quy hoạch khoảng 133 tấn/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).

- 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.

- Toàn bộ chất thải rắn được thu gom vận chuyển toàn bộ về khu xử lý chất thải tập trung của thành phố theo qui định.

#### **b. Vệ sinh môi trường:**

- 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.

- Nghĩa trang: các nghĩa trang, nghĩa địa 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 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. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị:**

**3.4.1. Hệ thống giao thông ngầm:** Giao thông ngầm chủ yếu là các hầm đi bộ qua đường (đường vành đai 3, tuyến đường sắt Hà Nội - Lào Cai); hệ thống hạ tầng, bãi đỗ xe ngầm, cụ thể vị trí được xác định ở giai đoạn sau.

### **3.4.2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:**

- Dọc theo các trục đường giao thông bố trí các Tuynel hoặc hào kỹ thuật chứa hệ thống đường dây, đường ống như hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc.

- 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 xây dựng ngầm đảm bảo khoảng cách theo TCVN, Quy chuẩn xây dựng.

### **3.4.3. 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 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, 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.

- Đối với đất công cộng, cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

### **3.4.4. Nguyên tắc, yêu cầu đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm:**

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

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

### **3.5. 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.

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

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đợt đầu bao gồm cải tạo, hoàn chỉnh, xây dựng mới các khu vực: Khu công nghiệp Quang Minh 1; Khu Nhà ở cho công nhân thuê; Khu dân cư hiện có; Khu cây xanh phía Bắc Khu công nghiệp; Ga Thạch Lỗi và đường sắt Hà Nội - Lào Cai; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình dịch vụ, điều hành Khu công nghiệp Quang Minh 2; hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

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

+ Mở rộng trường Tiểu học, THCS Chi Đông.

+ Xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho khu vực dân cư hiện có.

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

- Đối với khu vực xây dựng đợt sau (dài hạn) đến năm 2050: đầu tư xây dựng các công trình nhà máy, xí nghiệp trong khu công nghiệp Quang Minh 2. 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.

### 3.7. Quy định quản lý:

- Việc quản lý quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N2, tỷ lệ 1/2000” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ 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 N2.

- Sở Quy hoạch Kiến trúc chịu trách nhiệm: kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch phân khu đô thị N2 tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N2 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND huyện Mê Linh tổ chức công khai Quy hoạch phân khu đô thị N2, 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 huyện Mê Linh, Trưởng ban Ban quản lý các khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội 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 huyện Mê Linh; Chủ tịch UBND các thị trấn Quang Minh, Chi Đông; Chủ tịch UBND các xã Thanh Lâm, Kim Hoa; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, Ban quản lý các khu công nghiệp và Chế xuất Hà Nội, 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;
- Lưu VT (55 bản), QH<sub>L(02)</sub>.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



