

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000**

Địa điểm: Các phường: Thạch Bàn, Cự Khối – quận Long Biên; thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Cổ Bi, Phú Thị, Đặng Xá, Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, Bắc Thăng, Đông Dư – huyện Gia Lâm – thành phố Hà Nội.

**CÔNG VĂN BẢN**  
Số: 10760/QĐ  
Ngày: 09/11/2015

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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 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 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 689/QĐ-UBND ngày 30/01/2011 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 17/5/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung huyện Gia Lâm, tỷ lệ 1/5000;

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 3420/TTr - QHKT ngày 06/8/2015 và văn bản số 4161/QHKT-P3 ngày 16/9/2015,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000 với các nội dung chủ yếu sau đây:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Quy hoạch Phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000.

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

**2.1. Vị trí:** Phân khu đô thị N11 thuộc địa giới hành chính các phường Thạch Bàn, Cự Khối – quận Long Biên; thị trấn Trâu Quỳ và các xã Cổ Bi, Phú Thị, Đặng Xá, Dương Xá, Kiều Kỵ, Đa Tốn, Bát Tràng, Đông Dư – huyện Gia Lâm – Hà Nội.

**2.2. Ranh giới:**

- + Phía Đông Bắc giáp ga Cổ Bi dự kiến.
- + Phía Nam giáp Khu đô thị Văn Giang (ECOPARK).
- + Phía Đông giáp xã Tân Quang, tỉnh Hưng Yên.
- + Phía Tây Bắc giáp đường vành đai 3.
- + Phía Tây Nam giáp đê sông Hồng.

**2.3. Quy mô:**

- Diện tích khoảng: 3.111,80 ha
- Dân số:
  - + Dự báo đến năm 2030: 119.500 người
  - + Tối đa đến năm 2050: 169.500 người

Trong đó bao gồm khoảng 9.500 người bố trí tại Khu đất dự án trong nêm xanh xã Kiều Kỵ, Đa Tốn chỉ được bổ sung sau khi Thủ tướng Chính phủ cho phép triển khai dự án tại đây.

**3. Tính chất và chức năng:**

- Khu vực phát triển đô thị trên cơ sở cải tạo thị trấn Trâu Quỳ và phát triển đô thị mới.

- Đô thị Dịch vụ - Công nghiệp cửa ngõ phía Đông thành phố trung tâm, kết nối với các tỉnh Hưng Yên, Hải Dương.

- Trung tâm phân phối hàng hóa, chợ đầu mối và điểm trung chuyển hàng hóa tới các tỉnh phía Đông Hà Nội.

- Đầu mối giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy với hệ thống công trình giao thông đầu mối quan trọng.

- Trung tâm đào tạo cấp vùng.

#### 4. Nội dung quy hoạch phân khu:

##### 4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

- Các chỉ tiêu Quy hoạch kiến trúc:

Đất xây dựng đô thị khoảng: 183,59 m<sup>2</sup>/người

Trong đó:

Đất dân dụng đô thị: 138,13 m<sup>2</sup>/người

Bao gồm:

+ Đất công trình công cộng TP, khu ở: 8,70 m<sup>2</sup>/người

+ Đất trường THPT, dạy nghề: 0,70 m<sup>2</sup>/người

+ Đất cây xanh, TDTT TP, khu ở: 43,58 m<sup>2</sup>/người

+ Đất giao thông ngoài đơn vị ở: 27,19 m<sup>2</sup>/người

+ Đất đơn vị ở: 57,96 m<sup>2</sup>/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, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế.

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

###### 4.2.1. Quy hoạch sử dụng đất:

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

STT	Chức năng sử dụng đất	Tổng phân khu					
		Dân số: 169.500 người					
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)	
min	max			min	max		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.111,80</b>	<b>183,59</b>	<b>1,00</b>	<b>59,00</b>	<b>1</b>	<b>50</b>
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>2.341,28</b>	<b>138,13</b>	<b>1,00</b>	<b>59,00</b>	<b>1</b>	<b>35</b>
1	Đất công cộng thành phố	101,49	5,99	20,00	40,00	7	35
2	Đất cây xanh, TDTT thành phố (*)	681,44	40,20	Thực hiện theo dự án riêng			
3	Đường, quảng trường, nhà ga và bến - bãi đỗ xe thành phố	233,23	13,76	147,45			
4	Đất khu ở	1.325,12	78,18	1,00	59,00	1	30
4.1	- Đất công cộng khu ở	45,96	2,71	20,00	40,00	3	9
4.2	- Trường Trung học phổ	11,88	0,70	14,00	35,00	1	4

STT	Chức năng sử dụng đất	Tổng phân khu					
		Dân số: 169.500 người					
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)	
min	max			min	max		
	<i>thông</i>						
4.3	- Đất cây xanh, TĐTT khu ở (*)	57,30	3,38	1,00	5,00		1
4.4	- Đường phố, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở	227,48	13,42				
4.5	- Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	982,50	57,96	1,00	59,00	1	30
	+ Đất công cộng đơn vị ở	44,22	2,61	20,00	40,00	3	5
	+ Đất cây xanh đơn vị ở	44,14	2,60	1,00	5,00		1
	+ Đất Trường Trung học cơ sở	20,82	1,23	14,00	35,00	1	4
	+ Đất Trường Tiểu học	22,71	1,34	14,00	35,00	1	4
	+ Đất nhà trẻ, mẫu giáo	21,71	1,28	14,00	35,00	1	2
	+ Đất nhóm nhà ở	655,02	38,64	20,00	59,00	1	30
	+ Đất giao thông đơn vị ở	173,88	10,26				
<b>II</b>	<b>Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng</b>	<b>382,89</b>	<b>22,59</b>	<b>20,00</b>	<b>50,00</b>	<b>1</b>	<b>50</b>
1	Đất hỗn hợp	26,72		20,00	40,00	3	50
2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	344,69		30,00	50,00	1	9
3	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	11,48		<i>Thực hiện theo dự án riêng</i>			
<b>III</b>	<b>Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng</b>	<b>387,63</b>	<b>22,87</b>	<b>35,00</b>	<b>50,00</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
1	Đất công nghiệp, kho tàng	134,92		35,00	50,00	1	2
2	Đất an ninh, quốc phòng	49,91		<i>Thực hiện theo dự án riêng</i>			
3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	44,92		<i>Thực hiện theo dự án riêng</i>			
4	Đất giao thông đối ngoại - Nhà ga, đường sắt, bến - bãi đỗ xe đối ngoại	116,47		<i>Thực hiện theo dự án riêng</i>			
5	Đất hành lang cách ly, cây xanh cách ly vệ sinh, nghĩa trang, cây xanh vườn ươm	41,41					

\* Chú thích: (\*) Bao gồm cả hồ điều hòa

- Phân khu đô thị được chia thành 3 khu quy hoạch, trong đó có 11 ô quy hoạch để kiểm soát phát triển. Trong ô quy hoạch gồm các đơn vị ở, các lô đất chức năng đô thị.

- Ranh giới, quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất của các đơn vị ở, lô đất chức năng đô thị sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau, khi lập quy hoạch chi tiết, có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế, tuân thủ các chỉ tiêu chung tại đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N11 được duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu

chuẩn thiết kế hiện hành. 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, mạng lưới và các quy định hiện hành khác.

- 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 chủ trương nhưng 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 đô thị 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 Khu chức năng đô thị phía Tây Nam huyện Gia Lâm (đã được UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 03/02/2012) đang nghiên cứu lập đồ án quy hoạch, sẽ được thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết sau khi được duyệt. Quá trình nghiên cứu cần tuân thủ quy định chung tại đồ án quy hoạch phân khu về ý đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất khung, đảm bảo phù hợp với hiện trạng và các dự án đầu tư đang triển khai tại khu vực.

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về: hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn...) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực. Trong quá trình triển khai tại giai đoạn sau cần nghiên cứu, ưu tiên bố trí quỹ đất để giải quyết nhà ở và dịch vụ của địa phương và Thành phố, ưu tiên theo thứ tự: quỹ đất tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội; nhà ở thương mại. Các khu vực giáp ranh đất làng xóm hiện có, ưu tiên bố trí: các công trình hạ tầng xã hội, các dự án phục vụ phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, làm không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư mới và cũ, đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững của khu vực nông thôn trong quá trình đô thị hóa.

- Đất nhóm nhà ở hiện có được cải tạo chỉnh trang hoặc xây dựng lại, bổ sung đủ hệ thống giao thông, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, 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 (hạn chế san lấp ao, hồ). 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 về kiến trúc và thiết kế đô thị, xây dựng đồng bộ hiện đại về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan hài hòa theo tính chất khu vực. 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 bổ sung hệ thống HTXH, cây xanh TDTT, bãi đỗ xe... phục vụ nhu cầu cho dân cư khu vực.

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

- Đối với đất an ninh, quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở đảm bảo đáp ứng được yêu cầu về an ninh quốc phòng đồng thời hạn chế ảnh hưởng tối đa đến việc phát triển đô thị tại khu vực. Ngoài ra, khi triển khai các dự án đầu tư tại khu vực, Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên ngành của Bộ Quốc phòng để giải quyết các vấn đề liên quan, đảm bảo an toàn, an ninh, quốc phòng theo quy định hiện hành.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác 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 khu 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 trước mắt, khi Thành phố chưa hoàn chỉnh hệ thống nghĩa trang tập trung, các khu mộ hiện có được tập kết tạm vào nghĩa trang tập trung hiện có (trong đất cây xanh TDTT 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.

+ Về lâu dài, khi Thành phố có quỹ đất dành cho các khu nghĩa trang tập trung của Thành phố, khu vực tập kết tạm các khu mộ trong các lô đất nêu trên sẽ di chuyển phù hợp với quy hoạch nghĩa trang của Thành phố và phần đất này được sử dụng làm đất cây xanh, thể dục thể thao theo quy hoạch.

- Đối với các ô đất trong khu vực dự án trong vành đai xanh, hành lang xanh: Cho phép triển khai theo hướng xây dựng thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, đảm bảo liên kết các hệ thống cây xanh trong khu vực, có thể nghiên cứu một số công trình cao tầng có tính chất là công trình điểm nhấn tạo cảnh quan kiến trúc đô thị cho khu vực (phải được cấp thẩm quyền cho phép).

- Học viện Nông nghiệp (Trường đại học Nông nghiệp 1); Viện nghiên cứu rau quả; Trung tâm Kiểm nghiệm, Kiểm chứng và Tư vấn chất lượng nông, lâm, thủy sản; Điểm thông quan nội địa; Khu vực công viên xây xanh đô thị tại phường Cự Khối – quận Long Biên, thị trấn Trâu Quỳ, xã Đông Dư - huyện Gia Lâm; Khu đô thị sinh thái (đơn vị ở C.4.4); Khu vực ga Cổ Bi sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền chấp thuận.

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

#### 4.2.2. Phân bổ quỹ đất trong các khu quy hoạch:

Quy hoạch phân khu đô thị N11 được chia thành 03 khu quy hoạch bao gồm 11 ô quy hoạch (trong đó có 17 đơn vị ở) và đường giao thông để kiểm soát phát triển. Cụ thể như sau:

- Khu Quy hoạch A có tổng diện tích đất khoảng 445,43ha; dân số khoảng 28.350 người; bao gồm 02 ô quy hoạch:

+ Ô quy hoạch A.1 có diện tích khoảng 349,95ha; dân số khoảng 28.350 người; bao gồm 02 đơn vị ở.

+ Ô quy hoạch A.2 có diện tích khoảng 95,48ha; có chức năng chính là khu công nghiệp.

- Khu Quy hoạch B có tổng diện tích đất khoảng 1561,17ha; dân số khoảng 81.082 người; bao gồm 05 ô quy hoạch:

+ Ô quy hoạch B.1 có diện tích khoảng 578,91ha; dân số khoảng 31.920 người; bao gồm 03 đơn vị ở.

+ Ô quy hoạch B.2 có diện tích khoảng 149,89ha; dân số khoảng 8.505 người; bao gồm 01 đơn vị ở.

+ Ô quy hoạch B.3 có diện tích khoảng 404,78ha; dân số khoảng 25.257 người; bao gồm 04 đơn vị ở.

+ Ô quy hoạch B.4 có diện tích khoảng 85,67ha; dân số khoảng 400 người; có chức năng chính là đất cơ quan, văn phòng, công cộng thành phố.

+ Ô quy hoạch B.5 có diện tích khoảng 333,62ha; dân số khoảng 15.000 người; bao gồm 01 đơn vị ở.

- Khu Quy hoạch C có tổng diện tích đất khoảng 889,98ha; dân số khoảng 60.068 người; bao gồm 04 ô quy hoạch:

+ Ô quy hoạch C.1 có diện tích khoảng 186,48ha; dân số khoảng 600 người; có chức năng chính là công viên, cây xanh; đất an ninh quốc phòng và công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối.

+ Ô quy hoạch C.2 có diện tích khoảng 84,27ha; dân số khoảng 11.100 người; bao gồm 01 đơn vị ở.

+ Ô quy hoạch C.3 có diện tích khoảng 99,02ha; dân số khoảng 8.930 người; bao gồm 01 đơn vị ở.

+ Ô quy hoạch C.4 có diện tích khoảng 497,47ha; dân số khoảng 39.438 người; bao gồm 04 đơn vị ở.

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

#### 4.3.1. Tổ chức không gian – kiến trúc cảnh quan:

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

Phát triển đô thị dựa vào cảnh quan thiên nhiên hiện có, bao gồm hệ thống mặt nước, sông, hồ hiện có, tạo sự kết nối không gian xanh giữa khu vực hành lang xanh sông Hồng và sông Đuống.

Không gian đô thị được xác lập chủ yếu là công trình thấp tầng và trung tầng mật độ thấp.

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

Tổ chức các không gian lớn cao tầng dọc hai bên tuyến đường Nguyễn Đức Thuận, khu vực trung tâm Quy hoạch chi tiết khu chức năng đô thị phía Tây Nam huyện Gia Lâm gắn với không gian cây xanh, mặt nước với tầng cao khoảng 25-50 tầng.

Các công trình trung tầng được bố trí dọc tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang 30m khu vực phía Bắc đường Nguyễn Đức Thuận với tầng cao khoảng 15-25 tầng.

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

Đối với khu vực làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh, hạ tầng xã hội, giữ được cấu trúc làng xóm cũ (mật độ xây dựng thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống).

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

Khu vực trọng tâm của phân khu đô thị là các công trình dọc tuyến đường Nguyễn Đức Thuận và khu vực trung tâm quy hoạch chi tiết khu chức năng đô thị phía Tây Nam huyện Gia Lâm với các công trình công cộng cấp đô thị và khu vực gắn với công viên cây xanh.

Các tuyến quan trọng trong khu vực nghiên cứu: Đường Nguyễn Đức Thuận; đường vành đai 3; Tuyến đường Đông Dư - Dương Xá; tuyến đường Hà Nội - Hưng Yên, tuyến đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.

Điểm nhấn quan trọng được xác định là cụm công trình cao 50 tầng tại khu vực trung tâm quy hoạch chi tiết khu chức năng đô thị phía Tây Nam huyện Gia Lâm, các điểm nhấn còn lại được xác định dọc tuyến đường Nguyễn Đức Thuận; điểm giao cắt đường Hà Nội - Hải Phòng với tuyến đường Đông Dư - Dương Xá; tuyến đường Hà Nội - Hưng Yên với đường Đông Dư - Dương Xá.

Các điểm nhìn quan trọng là các hướng:

- Trên tuyến đường Nguyễn Đức Thuận, hướng từ Hải Phòng về trung tâm thành phố và ngược lại;

- Trên tuyến đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng, hướng Hải Phòng về trung tâm thành phố và ngược lại;

- Trên tuyến đường Hà Nội - Hưng Yên, hướng Hưng Yên về trung tâm thành phố và ngược lại;

- Công viên khoa học, trung tâm thương mại, dịch vụ xã Đa Tốn.

c) Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

Tạo lập các không gian xanh: Khu công viên khoa học, thể dục-thể thao, vui chơi giải trí kết nối với hệ thống hành lang xanh sông Cầu Bậy và khu vực cây xanh sinh thái xã Đa Tốn, xã Kiều Ky kết nối với hệ thống hành lang xanh sông Bắc Hưng Hải. Tổ chức cây xanh mặt nước nằm tại trung tâm khu vực Quy hoạch chi tiết khu chức năng đô thị phía Tây Nam huyện Gia Lâm.

Cải tạo chỉnh trang các khu vực làng xóm giữ được đặc trưng truyền thống, bảo tồn các công trình di tích lịch sử văn hóa tôn giáo.

Tổ chức khu nhà ở chất lượng cao, nhà ở sinh thái hiện đại.

4.3.2. 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 đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể được quy định mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định và 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- 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 cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

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

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

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

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, 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.

- Công ra vào, biển hiệu quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất.

b) Thiết kế đô thị phân khu:

Tuân thủ các quy định theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị về các nội dung:

- Thiết kế đô thị cho khu vực trung tâm, dọc trục đường chính, các khu không gian mở, các công trình điểm nhấn;

- Thiết kế đô thị đối với khu chức năng.

- Thiết kế đô thị đối với các ô quy hoạch.

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

##### 4.4.1. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

Đường sắt quốc gia: Chức năng và quy mô diện tích của ga Cổ Bi, ga Phú Thụy và hướng tuyến đường sắt vành đai phía Đông, đoạn tuyến nhánh rẽ vào ga Cổ Bi sẽ được xác định 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.

Trung tâm tiếp vận: xây dựng tại khu đất phía Nam ga Phú Thụy theo định hướng tại Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, diện tích khoảng 10-12ha để phục vụ trung chuyển giữa các loại hình vận tải đường sắt – đường bộ. Giai đoạn trước mắt khi chưa hình thành đầu mối ga Phú Thụy có thể sử dụng phân đất này cho nhu cầu đỗ xe tải, tập kết hàng hóa...

Cảng cạn ICD: xây dựng tại khu đất phía Đông nút giao giữa đường Nguyễn Đức Thuận với đường vành đai 3, quy mô khoảng 17ha (thực hiện theo Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt). Việc mở rộng cảng nội địa ICD (dự kiến bố trí tại khu đất cây xanh đô thị phía Nam) sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền chấp thuận.

Đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng: Thực hiện theo dự án đầu tư được Bộ Giao thông vận tải phê duyệt, quy mô B = 100m (6-8 làn cao tốc và đường gom đô thị hai bên 2-3 làn xe).

Bến xe liên tỉnh: Xây dựng 01 bến xe khách liên tỉnh và 01 bến xe tải liên tỉnh tại khu đất phía Đông nút giao giữa đường Nguyễn Đức Thuận với đường vành đai 3 (giáp phía Nam cảng cạn ICD Cổ Bi), quy mô mỗi bến khoảng 10 ha.

b) Giao thông đô thị:

Đường sắt đô thị gồm: Tuyến nhánh số 1 xây dựng trên cơ sở hướng tuyến đường sắt quốc gia Hà Nội – Hải Phòng đi dọc đường Nguyễn Đức Thuận. Tuyến số 8 (Sơn Đồng – Dương Xá) có hướng tuyến đi dọc tuyến đường quy hoạch Đông Dư – Dương Xá. Depot của tuyến số 8 bố trí tại khu vực ga Cổ Bi (khoảng 20-25ha). Quy hoạch mặt bằng các tuyến đường sắt số 1, số 8 và các nhà ga trên tuyến sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Các tuyến đường cấp đô thị:

- Đường vành đai 3 (cầu Thanh Trì – cầu Phù Đổng): cấp hạng là đường cao tốc đô thị, quy mô mặt cắt ngang điển hình B = 68 – 80m (6-8 làn xe cao tốc và đường gom đô thị song hành hai bên 2-3 làn xe). Thành phần mặt cắt ngang cụ thể được xác định trong giai đoạn lập Dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đường Nguyễn Đức Thuận: là đường trục chính đô thị, quy mô mặt cắt ngang điển hình B= 60m (10 làn xe chính và đường gom).

- Đường liên khu vực gồm tuyến Đông Du – Dương Xá – Khu công nghiệp Phú Thị và đường Hà Nội – Hưng Yên có chiều rộng mặt cắt ngang điển hình B = 40 – 45m (6 làn xe).

Các tuyến đường cấp khu vực: có chiều rộng mặt cắt ngang điển hình rộng 17m-40m.

- 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 13 – 17,5m với lòng đường rộng 7-7,5m, hè hai bên rộng 3-5m. Khi đi qua khu vực dân cư làng xóm hiện có, tùy từng khu vực được thu nhỏ mặt cắt song vẫn phải đảm bảo số làn đường theo quy định.

- Các nút giao thông: Các nút giao thông khác mức (bán liên thông hoặc liên thông) được áp dụng thiết kế tại các nút giữa đường cao tốc đô thị với đường trục chính đô thị và đường chính đô thị. Các nút giao khác mức trực thông dạng cầu vượt hoặc hầm chui được áp dụng thiết kế tại các nút giao giữa đường bộ và tuyến đường sắt quốc gia, giữa các tuyến đường trục chính đô thị, giữa chính đô thị với hệ thống đường cấp thấp hơn. Chỉ cho phép giao nhập giữa các tuyến đường cấp khu vực trở xuống vào hệ thống đường gom của các tuyến đường chính, trục chính đô thị. Các nút giao còn lại áp dụng hình thức nút giao bằng.

- Trạm dừng đỗ xe buýt: Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường liên khu vực và chính khu vực, khoảng cách các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m. Cụ thể được thực hiện theo quy hoạch mạng lưới vận tải hành khách công cộng của Thành phố.

Các bãi đỗ xe công cộng thực hiện theo các nguyên tắc sau:

- Bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất đơn vị ở chủ yếu phục vụ khách vắng lai và khu vực làng xóm hiện có, đảm bảo chỉ tiêu diện tích 3-4% đất đơn vị ở. Vị trí bãi đỗ xe được bố trí với bán kính phục vụ khoảng 400-500m. Phân bố các bãi đỗ xe trong 17 đơn vị ở của phân khu đô thị N11 với tổng diện tích khoảng 32,46 ha. Vị trí, quy mô và công suất của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác ở các giai đoạn lập quy hoạch tiếp theo. Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để tiết kiệm quỹ đất, nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng chỉ tiêu diện tích đỗ xe cho khu vực.

- Đối với các khu chức năng đô thị xây mới, trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch tiếp theo phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu đỗ xe trung bình cho cả khu vực khoảng 3-4m<sup>2</sup>/người.

- Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng, cây xanh sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế. Các bãi đỗ xe trong đất cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất. Tùy từng vị trí các bãi đỗ xe này được xây dựng ngầm, trên đó sử dụng các chức năng trong đất cây xanh.

Ngoài ra, còn bố trí trên cơ sở tận dụng quỹ đất trong các nút giao khác cốt, gầm cầu cạn đường bộ... trên nguyên tắc phải đảm bảo an toàn giao thông đường bộ và mỹ quan đô thị.

Các chỉ tiêu chính:

- Đất giao thông (tính đến đường khu vực) và giao thông tỉnh: 577,18ha (18,55%).
- Chỉ tiêu bãi đỗ xe công cộng đơn vị ở: 3,34% diện tích đất đơn vị ở ( $1,92\text{m}^2/\text{người}$ ), sẽ được bổ sung trong các giai đoạn quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng đảm bảo chỉ tiêu  $3-4\text{m}^2/\text{người}$ .

#### 4.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

##### a) Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước hỗn hợp, chủ yếu là thoát nước riêng tự chảy, chu kỳ tính toán là 2 năm, riêng các tuyến cống có kích thước tương đương D1000mm trở lên và thoát nước cho các tuyến đường lớn xung quanh khu quy hoạch, chu kỳ tính toán là 5 năm. Hệ thống thoát nước mưa được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn.

Hướng, lưu vực, công thoát nước, hồ điều hòa:

- Hướng thoát nước tự chảy ra sông Cầu Bậy và sông Bắc Hưng Hải khi mực nước tại cống Xuân Quan  $<3,0\text{m}$ ; tiêu bằng bơm động lực ra sông Hồng và sông Bắc Hưng Hải khi mực nước tại cống Xuân Quan  $>3,0\text{m}$  thông qua trạm bơm Đông Dư (công suất  $8-10\text{m}^3/\text{s}$ ), trạm bơm Xuân Thụy (công suất  $6\text{m}^3/\text{s}$ ) và trạm bơm Kiều Ky (công suất  $4-5\text{m}^3/\text{s}$ ).

- Phân khu đô thị N11 được chia ra thành 3 lưu vực chính như sau:

- + Lưu vực 1 nằm ở phía Bắc, Tây Bắc và một phần Đông Bắc phân khu đô thị, hướng thoát nước chính về sông Cầu Bậy rồi chảy ra sông Bắc Hưng Hải và sông Hồng qua trạm bơm Đông Dư.

- + Lưu vực 2 nằm ở phía Nam phân khu đô thị, hướng thoát nước chính về sông Cầu Bậy rồi chảy ra sông Bắc Hưng Hải qua trạm bơm Xuân Thụy.

- + Lưu vực 3 nằm ở phía Đông và Đông Nam phân khu đô thị, hướng thoát nước chính về sông Cầu Bậy và các tuyến mương quy hoạch trong lưu vực rồi chảy ra sông Bắc Hưng Hải qua trạm bơm Kiều Ky.

- Cống thoát nước sử dụng hệ thống cống tròn và cống 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. Các tuyến rãnh này cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau.

- Các hồ điều hòa thoát nước được bố trí trong đất cây xanh thành phố, khu ở, đơn vị ở, trên nguyên tắc đảm bảo đủ diện tích hồ theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội và Quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Tổng diện tích mặt nước các hồ điều hòa khoảng 231,8ha, chiếm khoảng 7,5% diện tích đất xây dựng đô thị. Đối với hồ đầu mối Xuân Thụy, phải đảm bảo diện tích mặt nước thông thoáng và dung tích điều tiết cần thiết cho trạm bơm Xuân Thụy.

- Đối với các hồ ao hiện có trong khu vực làng xóm cần được giữ gìn, bảo vệ chống lún chiếm để tạo cảnh quan và điều hòa thoát nước cho khu vực.

b) San nền:

- Cao độ nền trung bình khoảng 4,5m-5,9m.
- Cao độ tim đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã không chế, quy hoạch mạng lưới công 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.

4.4.3. Cấp nước:

a) Nguồn nước:

Nguồn chính từ Nhà máy nước mặt sông Đuống (với công suất: đến năm 2030 là 475.000m<sup>3</sup>/ngày đêm; đến năm 2050 là 650.000m<sup>3</sup>/ngày đêm) và Nhà máy nước ngầm Gia Lâm hiện có (công suất: giai đoạn 1 là 30.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, giai đoạn 2 bổ sung thêm 30.000m<sup>3</sup>/ngày) thông qua các tuyến ống truyền dẫn Ø300mm-Ø1600mm xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

b) Mạng lưới cấp nước:

Các tuyến ống truyền dẫn đường kính từ Ø300mm đến Ø1600mm đấu nối với nhau tạo thành mạng lưới cấp nước theo dạng mạng vòng đảm bảo cấp nước cho toàn khu vực.

Các tuyến ống phân phối chính đường kính từ Ø100mm đến Ø200mm được thiết kế đấu nối với mạng lưới truyền dẫn bằng một số điểm đấu thích hợp và được phân chia thành nhiều khu vực nhỏ có mạng phân phối độc lập cấu trúc theo dạng mạch vòng.

c) Cấp nước chữa cháy:

Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ 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 hòa theo quy hoạch để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy.

Đối với các công trình cao tầng, cần có hệ thống chữa cháy riêng.

4.4.4. Cấp điện:

a) Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ các Trạm 110/22KV xây dựng trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch, bao gồm: trạm 110/22KV Gia Lâm 2 công suất 2x63MVA, trạm 110/22KV Đông Dư công suất 2x63MVA và trạm 110/22KV Trâu Quỳ công suất 2x63MVA.

b) Mạng lưới điện cao thế:

- Xây dựng tuyến cáp ngầm 220KV Long Biên - Gia Lâm - Thường Tín dọc theo đường vành đai 3, đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.

- Xây dựng các tuyến cáp ngầm 110KV Đông Dư - Trâu Quỳ, 110KV Trâu Quỳ - Gia Lâm 2, 110KV Sài Đồng B - Gia Lâm 2- Phố Nối dọc theo các tuyến đường Đông Dư - Dương Xá, đường quy hoạch B-30m phía Bắc và phía Đông ga Cổ Bi.

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.

c) Các trạm biến áp 22/0,4KV:

- Các trạm biến áp hiện có đang sử dụng các cấp điện áp 6/0,4KV, 10/0,4KV và 35/0,4KV được cải tạo chuyển đổi thành trạm 22/0,4KV.

- 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.

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.

4.4.5 Thông tin liên lạc:

Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ HOST Trâu quỳ hiện có phía Bắc khu quy hoạch, nâng cấp, tăng dung lượng lên 300.000 số.

Xây dựng 07 tổng đài vệ tinh và cải tạo 01 tổng đài điều khiển, 01 tổng đài vệ tinh hiện có. Vị trí các tổng đài vệ tinh đặt ở các khu đất công cộng, gần đường giao thông lớn và ở trung tâm vùng phục vụ.

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

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

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

a) Thoát nước thải:

Nhu cầu thu gom xử lý nước thải của khu quy hoạch: tổng lưu lượng nước thải trung bình khu quy hoạch khoảng  $67.550\text{m}^3/\text{ng.đ}$  (trong đó lưu lượng nước thải công nghiệp, làng nghề khoảng  $5.400\text{m}^3/\text{ng.đ}$ ).

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 đô thị.

- Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có: sử dụng hệ thống thoát nước nửa chung nửa riêng, nước thải từ các công trình được thoát chung 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 tuyến cống bao, về các trạm xử lý.

- Đối với khu vực đô thị, khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn với thoát nước mưa.

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

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

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

- Lưu vực 1 (khu vực phía Bắc khu quy hoạch, được giới hạn bởi đường Nguyễn Đức Thuận-QL5): nước thải được thu gom về trạm xử lý Phú Thị (công suất khoảng  $15.500\text{m}^3/\text{ngđ}$ , diện tích 1,5ha), trong đó lưu lượng nước thải trung bình của riêng phân khu N11 cần xử lý là khoảng  $11.800\text{m}^3/\text{ngđ}$ .

- Lưu vực 2 (khu vực phía Tây và phía Nam khu quy hoạch, được giới hạn bởi đường cao tốc Hà Nội-Hải Phòng và đường Đông Dư-Dương Xá): nước thải được thu gom về trạm xử lý Đông Dư (công suất khoảng  $46.200\text{m}^3/\text{ngđ}$ , diện tích khoảng 9ha), lưu lượng nước thải trung bình của riêng phân khu N11 cần xử lý là khoảng  $35.600\text{m}^3/\text{ngđ}$ .

- Lưu vực 3 (khu vực phía Đông khu quy hoạch, được giới hạn bởi đường Nguyễn Đức Thuận-QL5 ở phía Bắc, đường Đông Dư-Dương Xá và đường cao tốc Hà Nội-Hải Phòng ở phía Tây và phía Nam): nước thải được thu gom về trạm xử lý riêng của khu vực, công suất trạm xử lý  $22.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ , diện tích khoảng 3ha.

Công suất, diện tích xây dựng cụ thể của các trạm xử lý nước thải sẽ được xác định theo dự án riêng. Các khu đô thị, khu công nghiệp, dự án... quá trình triển khai (khi các trạm xử lý tập trung của khu vực chưa được đầu tư xây dựng) có thể xây dựng trạm xử lý nước thải riêng để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường và sẽ được cấp thẩm quyền xem xét chấp thuận cụ thể.

- Xây dựng mạng cống thoát nước thải kích thước D300mm÷D800mm và các trạm bơm chuyên bậc (công suất từ  $1.300\text{m}^3/\text{ng.đ}$  đến  $26.300\text{m}^3/\text{ng.đ}$ ) để dẫn nước thải về các trạm xử lý nước thải.

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

Tổng khối lượng chất thải rắn của khu quy hoạch khoảng 265 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). Đối với chất thải rắn công nghiệp, thành lập cơ sở trao đổi thông tin về chất thải rắn công nghiệp có thể tái sử dụng, tái chế, chất thải rắn công nghiệp

nguy hại phải được vận chuyển bằng phương tiện chuyên dụng đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường về khu xử lý tập trung của Thành phố theo quy định.

Nhà máy xử lý rác thải Kiều Ky: công suất đến năm 2030 khoảng 550 tấn/ngày, đến năm 2050 khoảng 1000 tấn/ngày (khi đã xây dựng được nhà máy đốt), diện tích 14ha, đến năm 2015÷2020 sẽ ngừng chôn lấp và chỉ tồn tại nhà máy xử lý chất thải rắn sinh hoạt, phân bùn bẻ phốt với công nghệ hiện đại (có thể là đốt, sản xuất phân vi sinh) không ảnh hưởng đến môi trường.

Bố trí 02 trạm trung chuyển rác thải, quy mô khoảng 0,5÷1ha tại khu đất trạm xử lý nước thải Đông Dư và khu vực gần nút giao đường Nguyễn Đức Thuận-QL5 với đường Vành đai 3.

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.

c) 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.

d) Nghĩa trang:

Các nghĩa trang của địa phương hiện có ngừng chôn cất và di chuyển đến nghĩa trang tập trung của Thành phố. Trong giai đoạn quá độ khi thực hiện các Dự án đầu tư xây dựng, các ngôi mộ rải rác được tập kết vào nghĩa trang tập trung hiện có đủ điều kiện cách ly vệ sinh môi trường. Các nghĩa trang hiện có 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).

Xây dựng 01 nhà tang lễ phục vụ nhu cầu cho huyện Gia Lâm quy mô khoảng 1,0ha tại thị trấn Trâu Quỳ. Phạm vi, ranh giới, tổ chức kết nối giao thông... của nhà tang lễ sẽ được xác định cụ thể trong các giai đoạn tiếp theo.

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

Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ được xác định trên cơ sở tọa độ tim 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 quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

4.4.8. Đánh giá môi trường chiến lược:

Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy

hoạch đô thị. Phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của nhà nước và Thành phố về bảo vệ môi trường.

Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

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

Hệ thống giao thông ngầm: Trường hợp tuyến đường sắt đô thị số 8 đi ngầm sẽ quy hoạch và xây dựng các ga ngầm được kết hợp khai thác thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe... Bố trí các hầm ngầm đi bộ tại nút giao khác cốt, bằng cốt của các tuyến đường liên khu vực trở lên và một số tuyến đường chính khu vực và khu vực có lưu lượng đi bộ lớn, gần các trung tâm công cộng.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm: Dọc theo các trục đường giao thông bố trí tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cáp điện, thông tin liên lạc và hệ thống thoát nước bản, đường ống cấp nước. Dưới các tuyến đường bố trí các tuyến cáp ngầm điện cao thế 220KV và 110KV theo hầm cáp điện lực riêng (có thể kết hợp bố trí cả cáp điện trung thế 22KV). Trong tuynel kỹ thuật không bố trí các tuyến ống cấp nước truyền dẫn Ø300mm trở lên và các tuyến cống thoát nước thải. Trong hào kỹ thuật sẽ không bố trí các tuyến ống cấp nước phân phối đường kính Ø250mm trở lên và các tuyến cống thoát nước thải.

Các khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm:

- Xây dựng không gian ngầm công cộng dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng thành phố và khu ở.

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

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

- 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 làm 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 khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

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). 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.

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

##### **4.6.1. Thứ tự các dự án ưu tiên đầu tư:**

Phân khu đô thị N11 nằm trong khu vực phát triển đột đầu của Thành phố, quá trình triển khai thực tế phụ thuộc vào tốc độ phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương và tình hình cụ thể tại từng khu vực, đáp ứng các yêu cầu của Nhà nước và Thành phố. Các dự án sẽ được đề xuất theo thứ tự như sau:

- Phát triển các dự án về giao thông để sớm hình thành hệ thống hạ tầng khung.
- Phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật để giảm tải cho khu vực nội đô.
- Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội để kịp thời đáp ứng nhu cầu cho dân cư khu vực.
- Các khu đô thị đối ứng xây dựng tuyến đường Hà Nội – Hưng Yên; Hà Nội – Hải Phòng.
- Khu vực trung tâm huyện Gia Lâm.
- Phát triển các khu công nghiệp công nghệ cao, làng nghề.
- Các dự án còn lại.

##### **4.6.2. Quy mô dân số dự kiến theo từng giai đoạn:**

Quy mô dân số tối đa theo phân khu đô thị khoảng: 169.500 người.

Trong đó:

- Quy mô dân số dự báo trong giai đoạn ngắn hạn khoảng: 119.500 người
- Dân số dự báo phát triển tiếp đến thời hạn tối đa khoảng: 50.000 người.

Trong đó bao gồm khoảng 9.500 người bố trí tại Khu đất dự án trong nôm xanh xã Kiêu Ky, Đa Tốn chỉ được bổ sung sau khi Thủ tướng Chính phủ cho phép triển khai dự án tại đây.

#### **4.7. Quy định quản lý:**

Việc quản lý đầu tư xây dựng đô thị tại khu vực 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 N11.

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 N11, tỷ lệ 1/5000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND quận Long Biên, UBND huyện Gia Lâm tổ chức công bố công khai Quy hoạch phân khu đô

thị N11, 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.

Chủ tịch UBND quận Long Biên và huyện Gia Lâm, 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, Văn hóa và Thể thao, Công an Thành phố; Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm, Chủ tịch UBND quận Long Biên; Chủ tịch UBND các phường: Thạch Bàn, Cự Khối, Chủ tịch UBND thị trấn Trâu Quỳ, Chủ tịch UBND các xã: Cổ Bi, Phú Thị, Đặng Xá, Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn, Bát Tràng, Đông Dư; 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 TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: Các PCVP, các phòng CV;
- Lưu: VT ( 55 bản), QHA2. *A*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH *d*



*Nguyễn Thế Thảo*

Nguyễn Thế Thảo

