

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Số: 6159/QĐ-UBND

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

Hà Nội, ngày 07 tháng 11 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: 14364/CV

Ngày: 14/11/2016

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung Thị trấn Kim Hoa,
huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000.
Địa điểm: xã Kim Hoa, huyện Mê Linh, Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
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 62/2011/NĐ-CP ngày 26/7/2011 của Chính phủ về thành lập thành phố thuộc tỉnh, thị xã, quận, phường, thị trấn;
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 tầm nhìn đến năm 2050;
Căn cứ Quyết định số 1893/QĐ-UBND ngày 07/5/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung thị trấn Kim Hoa, huyện Mê Linh đến năm 2030, 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 52.3.8./TTr-QHKT ngày 05/10/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị trấn Kim Hoa, tỷ lệ 1/5000 do Viện Nghiên cứu thiết kế đô thị - Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia lập với các nội dung chính như sau:

1. **Tên đồ án:** Quy hoạch chung thị trấn Kim Hoa, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000.

- Địa điểm: xã Kim Hoa, huyện Mê Linh, Hà Nội.

2. **Vị trí, ranh giới, quy mô, tính chất khu vực lập quy hoạch:**

2.1. **Vị trí, phạm vi ranh giới:**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc một phần xã Kim Hoa hiện có (bao gồm các thôn: Bạch Đà, Yên Phú, Ngọc Trì và Bến Giã), phía Bắc huyện Mê Linh, có phạm vi ranh giới nghiên cứu như sau:

- Phía Đông Bắc giáp với sông Cà Lồ;



- Phía Tây Bắc giáp với thị xã Phúc Yên thuộc tỉnh Vĩnh Phúc;
- Phía Đông Nam giáp với đường vành đai IV;
- Phía Tây Nam giáp tuyến đường sắt Hà Nội - Lào Cai.

2.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch: khoảng 213,79 ha.
- Quy mô dân số dự báo đến năm 2020: khoảng 9.870 người.
- Quy mô dân số dự báo đến năm 2030: khoảng 12.650 người.

2.3. Tính chất khu vực lập quy hoạch chung:

- Thị trấn Kim Hoa là thị trấn sẽ được thành lập mới trên cơ sở một phần địa giới hành chính của xã Kim Hoa (phía Tây đường vành đai 4). Là đô thị loại V.
- Là trung tâm kinh tế, văn hóa - xã hội.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hoá định hướng phát triển Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1295/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 và Quy hoạch chung xây dựng huyện Mê Linh được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6694/QĐ-UBND ngày 16/12/2014;

- Làm cơ sở để hình thành thị trấn mới, trước mắt đóng vai trò là Trung tâm kinh tế, văn hóa - xã hội của huyện Mê Linh. Về lâu dài có thể phát triển trở thành trung tâm hành chính - chính trị mới của huyện Mê Linh;

- Phát huy tiềm năng lợi thế sẵn có để chuyển dịch nhanh cơ cấu kinh tế theo hướng phát triển dịch vụ - thương mại - đô thị, đẩy mạnh tốc độ phát triển kinh tế xã hội của huyện Mê Linh trở thành thị trấn của tiểu vùng, cửa ngõ phía Bắc thành phố Hà Nội;

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật;

- Quy hoạch xây dựng mới gắn với việc cải tạo nâng cấp các khu vực hiện có, khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung;

- Sử dụng hợp lý quỹ đất xây dựng, tạo lập môi trường sống văn minh, hiện đại phù hợp với truyền thống, văn hóa dân tộc;

- Đề xuất danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện; Kiểm soát phát triển và quản lý đô thị;

- Làm cơ sở để triển khai quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong đô thị; Là căn cứ pháp lý để quản lý và triển khai xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản:

a. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất dân dụng đô thị:	129,57 m ² /người.
+ Đất công trình công cộng đô thị:	3,09 m ² /người.
+ Đất cây xanh, TDTT đô thị:	37,64 m ² /người.
+ Đất đơn vị ở:	63,53 m ² /người.
+ Đất công cộng đơn vị ở:	4,36 m ² /người.
+ Đất trường học (mẫu giáo, TH, THCS):	2,94 m ² /người.
- Đất khác trong phạm vi khu vực dân dụng:	7,72 m ² /người.
- Đất ngoài phạm vi khu dân dụng:	31,72 m ² /người.

b. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông đô thị: 14,9%.
- Bãi đỗ xe: 4% đất đơn vị ở.
- Cấp nước sinh hoạt: 150-180 l/ng.ngđ.
- Cấp điện sinh hoạt: 0,5-0,8Kw/người.
- Nước thải sinh hoạt: 150-180 l/ng.ngđ.
- Chất thải rắn sinh hoạt: 1,0-1,1 kg/ng.ngđ.

5. Nội dung quy hoạch chung:

5.1. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:

a. Quy hoạch sử dụng đất:

Trên cơ sở cơ cấu quy hoạch, đồ án Quy hoạch chung thị trấn Kim Hoa tỷ lệ 1/5.000 đã nghiên cứu với tổng diện tích 213,79 ha với các chỉ tiêu như sau:

Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất giai đoạn đến 2030

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người, hs)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
A	ĐẤT DÂN DỤNG	163,90	129,57	76,66	
1	Đất công cộng đô thị	3,91	3,09	1,83	
2	Đất cây xanh, TDTT đô thị	47,61	37,64	22,27	Bao gồm cả mặt nước
3	Đất đường giao thông khu vực	29,87	23,62	13,97	
4	Đất trường học (Trung học phổ thông)	2,14	1,69	1,00	
5	Đất đơn vị ở	80,36	63,53	37,59	
5.1	Đất công cộng đơn vị ở	5,51	4,36		
5.2	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	9,65	7,63		
5.3	Đất trường học (nhà trẻ, mẫu giáo, tiểu học và THCS)	3,72	2,94		
5.4	Đất giao thông đơn vị ở	1,37	1,08		
5.5	Đất nhóm nhà ở	60,12	47,53		
5.5.1	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	21,87			
5.5.2	Đất làng xóm hiện trạng	38,25			
B	CÁC LOẠI ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI KHU DÂN DỤNG	9,77		4,57	
6	Đất hỗn hợp	3,17			Kết hợp nhiều chức năng, cơ quan, trụ sở, thương mại, văn phòng, nhà ở, công cộng...
7	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	2,03			
8	Đất dự trữ phát triển	4,57			
C	ĐẤT XÂY DỰNG NGOÀI PHẠM VI KHU DÂN DỤNG	40,12		18,77	
9	Đất công nghiệp kho tàng	14,64			Bao gồm cả cây xanh cách ly
10	Đất nông nghiệp - dự trữ phát triển	25,48			
	TỔNG CỘNG	213,79		100,00	
	DÂN SỐ (người)	12.650			

Ghi chú:

- Đồ án quy hoạch chung đô thị được tính toán đến mạng lưới đường phân khu vực, đề xuất việc tính toán các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cũng được nghiên cứu đến các ô quy hoạch. Vị trí và ranh giới các lô đất trên bản vẽ có tính chất định hướng. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất xây dựng sẽ được xác định chính xác ở bước lập quy hoạch chi tiết, trên cơ sở quỹ đất cụ thể tại khu vực, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch chung này. Quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư cần tuân thủ các của định của Luật Thủ đô, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Nhà ở, Luật Đất đai... lấy ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành có liên quan và các quy định hiện hành.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu “gộp” của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư ở giai đoạn sau có thể xem xét cụ thể hóa cho phù hợp với điều kiện thực tế, có thể áp dụng các tiêu chuẩn tiên tiến của nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

- Đối với đất xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, chất lượng sống cao; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, các giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

- Khu vực làng xóm hiện có được cải tạo chỉnh trang (bao gồm cả đường nội bộ, cây xanh sân chơi, hạ tầng kỹ thuật, thương mại, dịch vụ nhỏ, bãi đỗ xe và cơ sở sản xuất nhỏ không gây ô nhiễm môi trường). Việc xây dựng trong khu vực này sẽ được nghiên cứu, cụ thể hoá trong dự án cải tạo chỉnh trang xây dựng điểm dân cư đô thị hoá, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo các tiêu chuẩn phòng hỏa cứu hoả và khớp nối về hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực do UBND cấp huyện triển khai quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị theo quy định, làm cơ sở để quản lý và cấp phép xây dựng.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo: quy mô và diện tích hành lang bảo vệ sẽ được xác định ở tỷ 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.

- Đối với tuyến điện cao thế hiện có 220KV Vân Trì - Sóc Sơn, trong quá trình triển khai các dự án dọc hai bên tuyến phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định. Lâu dài có thể di chuyển, hạ ngầm.

- Khu vực thị trấn được giới hạn với các khu vực còn lại của huyện bởi các tuyến giao thông lớn của Thành phố và Quốc gia, do vậy trong quá trình cụ thể hóa quy hoạch chung này cần có các giải pháp đảm bảo hành lang bảo vệ và an toàn giao thông theo các quy định hiện hành.

- Tại khu vực trung tâm có bố trí quỹ đất dự trữ phát triển thị trấn về dài hạn theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội (có thể phát triển trở thành trung tâm hành chính - chính trị mới của huyện Mê Linh).

- Các bãi đỗ xe tập trung dự kiến sẽ được bố trí trong thành phần đất cây xanh (quy mô diện tích bãi đỗ xe không vượt quá 20% diện tích khu đất cây xanh), sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế của khu vực.

b. Phân bổ quỹ đất:

Khu vực quy hoạch được phân chia thành 03 ô quy hoạch, giới hạn bởi các tuyến đường chính khu vực để kiểm soát phát triển, có ký hiệu từ KH1 đến KH3, cụ thể:

- Ô quy hoạch ký hiệu KH1 nằm ở phía Đông Nam được giới hạn bởi tuyến đường chính khu vực rộng B = 27m và B = 24m, có tổng diện tích đất khoảng 78,77ha; dân số khoảng 3.100 người. Bao gồm các khu chức năng sử dụng đất chính: công cộng đô thị; cây xanh, TDTT đô thị; hỗn hợp, làng xóm...

- Ô quy hoạch ký hiệu KH2 nằm ở phía Tây Bắc được giới hạn bởi tuyến đường chính khu vực rộng B = 27m và B = 24m có tổng diện tích đất khoảng 47,2ha; dân số khoảng 3.800 người. Bao gồm các khu chức năng sử dụng đất chính: Công nghiệp; hỗn hợp; Trường THPT; làng xóm...

- Ô quy hoạch ký hiệu KH3 nằm ở phía Đông Bắc được giới hạn bởi tuyến đường chính khu vực rộng B = 24m có tổng diện tích đất khoảng 77,89ha; dân số khoảng 5.750 người. Bao gồm các khu chức năng sử dụng đất chính: nông nghiệp - dự trữ phát triển; đất nhóm nhà ở xây dựng mới; làng xóm...

5.2. Định hướng phát triển không gian đô thị:

Không gian đô thị thị trấn Kim Hoa được phát triển dựa trên cảnh quan tự nhiên hiện có, bao gồm: khu vực làng xóm hiện hữu và không gian mặt nước của sông Cà Lồ và ngòi Phù Trì. Cấu trúc không gian đô thị được tổ chức theo các tuyến trục lõi trung tâm, đường ngang vuông góc với các tuyến giao thông chính đô thị. Các khu vực phát triển mới được bố trí thành các cụm, chủ yếu là công trình thấp tầng và trung tầng mật độ thấp, gắn kết chặt chẽ với nhau bằng không gian mặt nước ngòi Phù Trì và hệ thống cây xanh dọc hai bên:

- Khu trung tâm văn hoá, TDTT huyện bố trí ở khu vực trung tâm của thị trấn, gắn kết với khu quảng trường trung tâm và sân vận động là điểm nhấn về không gian công cộng của thị trấn; là nơi diễn ra các hoạt động văn hóa, thể thao của huyện và thị trấn, gồm các chức năng: Trung tâm hội nghị, nhà văn hóa đa năng, nhà thi đấu, rạp chiếu phim, khu sân vận động và tổ hợp các công trình thể dục thể thao...

- Khu trung tâm hành chính - chính trị thị trấn: bố trí xây dựng tại khu vực Tây Nam khu Trung tâm văn hóa, TDTT huyện; công trình hiện đại, xây dựng hợp khối, gắn kết với quảng trường trung tâm, trục không gian xanh đô thị với hướng mở ra trục cảnh quan văn hóa và nghệ thuật.

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp: là khu vực mua sắm kết hợp với khu văn phòng, ở..., được bố trí hai bên đường chính của thị trấn là điểm nhấn về không gian kiến trúc đô thị tại khu vực cửa ngõ phía Tây Nam của thị trấn.

- Trục cảnh quan văn hóa nghệ thuật: là điểm nhấn không gian đô thị quan trọng của thị trấn; kết nối giữa không gian hiện hữu, không gian đô thị mới với khu vực công viên cây xanh mặt nước ngòi Phù Trì.

- Khu vực công nghiệp, kho tàng: bố trí phía Tây Bắc thị trấn gắn kết với Khu công nghiệp thị xã Phúc Yên.

- Khu vực Trường học được bố trí thành cụm tập trung tại khu vực trung tâm bao gồm: Trường THPT, THCS, Tiểu học. Các trường mầm non, các công trình cộng đồng đơn vị ở bố trí xen kẽ tại trung tâm của các nhóm ở đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

- Khu vực làng xóm cũ: được 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 với mật độ xây

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

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

5.3. Thiết kế đô thị:

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

- Quy hoạch tổng mặt bằng 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 và tầng cao công trình tối đa, tối thiểu các khu chức năng phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Chiều cao công trình phải đảm bảo tính thống nhất, hài hòa và tương quan với chiều cao của các công trình lân cận trong từng khu chức năng và trong toàn khu vực.

- 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 tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính.

- Hình khối, màu sắc, chiếu 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, 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.

5.3.2. Thiết kế đô thị cụ thể:

* Vùng kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- *Vùng cảnh quan đô thị:* Khu vực có các không gian chức năng đặc trưng như trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, trung tâm vui chơi giải trí và các đơn vị ở...

+ Phát triển các khu vực đô thị mới đồng bộ hiện đại gắn với cải tạo, chỉnh trang, xây dựng lại các khu vực ở hiện có, tạo dựng một khu đô thị hoàn chỉnh, đáp ứng các nhu cầu hạ tầng xã hội và nhà ở phục vụ khu công nghiệp.

+ Tổ chức không gian cảnh quan thấp tầng và trung tầng, đảm bảo chiều cao công trình phù hợp quy định về tính không của sân bay Quốc tế Nội Bài. Hình thành các trục đô thị, trục cảnh quan và các không gian điểm nhấn trọng tâm, đảm bảo sự liên kết hài hòa với không gian xung quanh.

+ Tạo lập các không gian đặc trưng cho từng khu vực, gắn kết với nhau bằng không gian cây xanh, mặt nước.

- *Vùng cảnh quan công nghiệp*: Nằm ở phía Tây Bắc thị trấn, với vị trí thuận lợi nằm ở giao điểm của các tuyến giao thông huyết mạch quan trọng (Tuyến đường VĐ3, VĐ4, tuyến đường sắt Hà Nội, Lào Cai).

- *Vùng cảnh quan nông nghiệp*: Nằm ở phía Đông Bắc thị trấn, là khu vực thí điểm nông nghiệp công nghệ hiện đại - sạch trong quy trình sản xuất nông nghiệp, kết hợp hình thành khu vườn ươm, cung cấp cây cho các dự án đô thị ở các khu vực xung quanh.

- *Vùng cảnh quan tự nhiên*: Nằm xen kẽ giữa khu vực đô thị trung tâm, công nghiệp, làng xóm và nông nghiệp. Hình thành tuyến cây xanh chạy bám theo mặt nước sông Cà Lồ và ngòi Phù Trì, vừa bảo vệ cảnh quan mặt nước ven sông, vừa tạo sự kết nối liên hoàn giữa các khu vực chức năng.

* Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường, điểm nhấn đô thị:

- Tổ chức các trục không gian chính: Trục cây xanh cảnh quan; Trục cảnh quan nghệ thuật; Trục văn hóa thương mại; Trục cảnh quan công nghiệp.

- Tổ chức không gian quảng trường: bố trí tại khu vực trung tâm nhằm phục vụ cho du khách tham quan đồng thời kết hợp với hoạt động lễ hội truyền thống của địa phương. Ngoài ra mở rộng một vài đoạn vỉa hè thành quảng trường nhỏ gắn với các dãy phố liên kế, tạo không gian sinh hoạt cộng đồng cho khu dân cư.

- Tổ chức không gian tại các điểm nhấn đô thị: Các công trình điểm nhấn cao tầng của Thị trấn tập trung khu vực cửa ngõ. Ngoài ra là các công trình tại các vị trí quan trọng, đón tầm nhìn trên các trục không gian quan trọng: Khu trung tâm hành chính; chính trị của thị trấn; trung tâm văn hóa TDTT huyện...

* Tổ chức không gian cây xanh mặt nước:

Trục cảnh quan dọc sông Cà Lồ và ngòi Phù Trì, được tổ chức trên cơ sở giữ lại các mặt nước sông suối hiện có, bổ sung và mở rộng mặt nước kết hợp khơi thông hệ thống sông, kênh, gia cố các đoạn kênh bị xói lở hoặc bị lấp để tạo ra những mặt cắt ổn định cho các dòng chảy được liên hoàn. Không gian dọc các trục cần đảm bảo kang trang, tạo cảnh quan đẹp, đảm bảo sự thống nhất về kiến trúc giữa các ô đất và hài hòa với khu vực lân cận.

5.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

5.4.1. Quy hoạch giao thông:

Các tuyến đường giao thông đối ngoại của Thành phố và đường tỉnh tuân thủ theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội; Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch chung xây dựng huyện Mê Linh đã được UBND Thành phố phê duyệt, cụ thể:

a. Giao thông đường sắt: nâng cấp tuyến đường sắt Hà Nội - Lào Cai thành đường sắt đôi khổ 1435mm. Cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b. Giao thông đường bộ:

- Tuyến đường vành đai 4: Thực hiện theo quy hoạch chi tiết đường Vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội, đoạn phía Nam quốc lộ 18 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 29/7/2011: cấp hạng là cao tốc loại A, quy mô mặt cắt ngang B = 120m (6 làn cao tốc và đường gom đô thị song hành hai bên).

- Đường Vành đai 3: được xây dựng đạt tiêu chuẩn đường cấp II đồng bằng, với quy mô mặt cắt ngang B=32,5m.

- Tuyến đường Chi Đông - Kim Hoa sẽ được nâng cấp, cải tạo thành tuyến đường trục chính khu vực, quy mô mặt cắt ngang B=24m.

- Xây dựng các tuyến đường khu vực, có mặt cắt ngang B =16,0m - 22,5m.

- Nút giao thông: xây dựng 03 nút giao khác mức theo hình thức trục thông (hầm hoặc cầu vượt) tại nút giao giữa Vành Đai 4 với tuyến đường Chi Đông - Kim Hoa; giữa tuyến đường chính khu vực và tuyến đường sắt Hà Nội - Lào Cai; Các nút giao còn lại là giao bằng, tự điều khiển bằng đèn tín hiệu, đảo giao thông.

c. 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 cao tầng, thấp tầng 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 này.

+ Xây dựng 6 điểm đỗ xe tập trung, tổng diện tích là 3,21ha để đáp ứng nhu cầu đỗ xe vắng lái và khu vực. Vị trí và quy mô cụ thể các bãi đỗ xe tập trung này sẽ được xác định chính xác trong các đồ án quy hoạch ở giai đoạn tiếp sau. Ngoài ra, tại các khu vực cây xanh bố trí kết hợp bãi đỗ xe với tổng diện tích không vượt quá 20% diện tích đất cây xanh.

d. Giao thông công cộng:

Các tuyến xe buýt đảm bảo vận tải hành khách trong phạm vi ngắn trong đô thị. Vị trí trạm đầu cuối của tuyến có thể kết hợp với: Bến xe, công trình đầu mối giao thông đối ngoại. Khoảng cách giữa hai trạm lấy khoảng 400 -500m (khu vực trung tâm), khu vực ngoại thành khoảng: 700-800m. Vị trí trạm dừng ngay bên phần đường xe chạy.

e. Các chỉ tiêu giao thông chính đạt được:

- Tổng diện tích đất xây dựng: 213,79ha.

- Diện tích giao thông: 31,85ha (14,90%).

+ Diện tích đất giao thông: 28,64ha (13,40%).

+ Diện tích bãi đỗ xe tập trung: 3,21ha (1,50%).

+ Chiều dài mạng lưới đường đô thị: 16,27km.

+ Mật độ mạng lưới đường: 10,46km/km².

(chỉ tiêu diện tích đất giao thông tính đến đường khu vực và chưa bao gồm các tuyến đường của Thành phố: tuyến đường vành đai 4 và tuyến đường vành đai 3)

g. Chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, chiều rộng mặt cắt ngang đường và kết hợp nội suy xác định trực tiếp trên bản vẽ.

- Tìm đường quy hoạch được xác định bởi các điểm có tọa độ, kết hợp các thông số kỹ thuật và điều kiện ghi trên bản vẽ.

- Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tìm đường được xác định sơ bộ để làm cơ sở định hướng mạng lưới đường giao thông trong phạm vi lập đồ án, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn hoặc triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường hoặc khi lập hồ sơ cắm mốc giới theo quy định tại Quyết định 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

5.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Nền xây dựng:

- Đối với những khu vực dân cư hiện có, cơ bản giữ nguyên cao độ nền hiện trạng, cao độ không chế xây dựng $H_{xd} \geq +9,50m$.

- Đối với các khu vực xây dựng mới, cao độ nền xây dựng không chế $H_{xd} \geq +10,0m$.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch được chia ra thành 5 lưu vực chính như sau:

+ Lưu vực 1: (Diện tích khoảng: 61,5ha) thuộc khu vực phía Tây Nam thị trấn Kim Hoa (giáp với đường sắt Hà Nội - Lào Cai), bao gồm một phần diện tích thôn Bạch Đa, thôn Yên Phú, tiêu thoát nước tự chảy trên các tuyến đường quy hoạch và thoát ra về ngòi Phù Trì (nhánh sông Cà Lò), rồi thoát ra sông Cà Lò. Các tuyến mương, cống có tiết diện từ $B \times H = 0,8m \times 0,6m \div B \times H = 1,2m \times 1,5m$.

+ Lưu vực 2: (Diện tích khoảng: 45,0ha) Bao gồm diện tích phần còn lại thôn Bạch Đa, thôn Yên Phú, tiêu thoát nước tự chảy trên các tuyến đường quy hoạch về ngòi Phù Trì (nhánh sông Cà Lò), rồi thoát ra sông Cà Lò. Các tuyến mương, cống có tiết diện từ $B \times H = 0,8m \times 0,6m \div B \times H = 1,2m \times 1,2m$.

+ Lưu vực 3: (Diện tích khoảng: 44,5ha) Bao gồm khu vực ruộng, nghĩa trang phía bắc thôn Bạch Đa và khu vực dự án dân dụng (khu nhà ở công nhân) giáp sông Cà Lò, tiêu thoát nước tự chảy trên các tuyến đường quy hoạch về ngòi Phù Trì, thoát ra sông Cà Lò. Các tuyến mương, cống có tiết diện từ $B \times H = 0,8m \times 0,6m \div B \times H = 1,0m \times 0,8m$.

+ Lưu vực 4: (Diện tích khoảng: 34,0ha) Bao gồm thôn Bến Già, tiêu nước trực tiếp ra sông Cà Lò và một phần diện tích thôn Ngọc Trì, tiêu thoát nước tự chảy trên các tuyến đường quy hoạch về ngòi Phù Trì, thoát ra sông Cà Lò. Các tuyến mương, cống có tiết diện từ $B \times H = 0,8m \times 0,6m \div B \times H = 1,2m \times 1,0m$.

+ Lưu vực 5: (Diện tích khoảng: 22,5ha) Bao gồm một phần diện tích thôn Ngọc Trì và khu vực phía Nam cầu Kim Hoa, tiêu thoát nước tự chảy trên các tuyến đường quy hoạch về ngòi Phù Trì, thoát ra sông Cà Lò. Các tuyến mương, cống có tiết diện từ $B \times H = 0,8m \times 0,6m \div B \times H = 1,2m \times 1,0m$.

Riêng đối với các khu vực làng xóm cũ xây dựng các tuyến rãnh nắp đan, có tiết diện từ $B \times H = 0,6m \times 4,6m \div B \times H = 1,0m \times 0,8m$ bố trí dọc theo các tuyến đường thôn, xóm... thu gom nước mưa sau đó thoát ra các tuyến cống chính trong khu vực.

5.4.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Thị trấn được cấp nguồn từ nhà máy nước mặt Sông Hồng thông qua tuyến ống tuyến ống $\varnothing 300m$ từ hệ thống cấp nước tập trung khu vực đô thị huyện đến. Giai đoạn đầu khi chưa xây dựng hệ thống cấp nước Khu vực đô thị huyện Mê Linh và nhà máy nước mặt Sông Hồng, xây dựng Trạm cấp nước ngầm để cấp nước cho thị trấn (vị trí tại khu vực gần công viên, công suất $4.000m^3/ngày$, cụ thể được xác định trong giai đoạn đầu tư xây dựng). Khi hệ thống cấp nước của thành phố và khu vực được xây dựng hoàn chỉnh, chuyển trạm cấp nước thành trạm bơm tăng áp phục vụ thị trấn.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Xây dựng mạng lưới đường ống phân phối $\varnothing 100mm - \varnothing 250mm$ bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch đầu nối với tuyến ống truyền dẫn cấp nguồn $\varnothing 300mm$, chủ yếu bố trí theo mạng mạch vòng đảm bảo cấp nước tới các ô quy hoạch trong thị trấn.

+ Mạng lưới cấp nước dịch vụ tới từng công trình sẽ được xác định trong giai đoạn sau.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Lắp đặt các trụ cấp nước trên các tuyến ống cấp nước $\varnothing \geq 100\text{mm}$ phục vụ cứu hoả. 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 cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khoảng cách theo quy định hiện hành.

+ Bố trí các hồ thu nước cứu hoả tại khu vực hồ điều hòa để bổ trợ nguồn cấp nước cứu hoả khi cần thiết.

5.4.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: giai đoạn đầu được cấp từ trạm 110KV Quang Minh (110/22KV-63MVA) và trạm 110KV Phúc Yên (110/35/22KV-2x63MVA), giai đoạn dài hạn thị trấn sẽ được bổ sung thêm nguồn điện từ trạm 110KV nối cấp trạm 220KV Mê Linh (xây dựng mới giai đoạn 2020).

- Tuyến 220KV hiện có trong phạm vi của thị trấn được đảm bảo hành lang bảo vệ an toàn theo quy định của ngành điện.

- Tổng nhu cầu dùng điện của thị trấn (đến năm 2030) khoảng 11.000KVA.

- Lưới trung thế:

+ Sử dụng cấp điện áp tiêu chuẩn 22KV, kết cấu mạch vòng bình thường vận hành hờ, lâu dài được bố trí đi ngầm.

+ Các tuyến trung thế 22KV hiện có không phù hợp với quy hoạch sẽ có kế hoạch di chuyển, dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

- Các trạm biến áp phân phối 22/0,4KV: tiếp tục đầu tư, cải tạo, nâng công suất các trạm biến áp hạ thế hiện có. Các trạm xây dựng mới dùng loại trạm Kios kiểu kín hợp bộ hoặc trạm xây, được bố trí vào các khu vực cây xanh (vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp trong các ô đất sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt).

- Lưới hạ thế: Xây dựng hoàn chỉnh lưới điện hạ thế 0,4KV, mạng lưới điện chiếu sáng theo đúng tiêu chuẩn trên toàn bộ các trục đường chính của Thị trấn, bố trí đi ngầm. Các nút giao thông, quảng trường giao thông bố trí thêm các phương án chiếu sáng (cụ thể xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt).

5.4.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: thị trấn được cấp nguồn từ tổng đài HOST Mê Linh và xây dựng mới 01 tổng đài vệ tinh trên địa bàn khu vực xã Kim Hoa.

- Nhu cầu của khu quy hoạch (đến năm 2030) khoảng 9412 máy.

- 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).

5.4.6. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a. Thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải cho toàn thị trấn. Nước thải sau khi xử lý cục bộ qua bể tự hoại được thu gom vào các tuyến cống bố trí dọc đường giao thông, đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của Thị trấn. Nước thải tại trạm xử lý được làm sạch đạt yêu cầu vệ sinh môi trường trước khi xả ra

nguồn tiếp nhận.

- Nước thải của các khu công nghiệp, y tế, làng nghề sản xuất... 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.

- Xây dựng mạng công thoát nước thải kích thước D300mm và trạm bơm chuyên bậc để thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của thị trấn dự kiến bố trí phía Bắc thị trấn, công suất khoảng 4.400 m³/ng.đ để xử lý. Công suất, quy mô các trạm xử lý, trạm bơm chuyên bậc nước thải sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng.

b. Quản lý Chất thải rắn:

- Rác thải nguy hại: khu công nghiệp, làng nghề, y tế... phải được thu gom, xử lý riêng với rác thải sinh hoạt.

+ Rác thải sinh hoạt: được thu gom đưa về trạm trung chuyển tại xã Thanh Lâm và xử lý tại Khu xử lý chất thải rắn tập trung Nam Sơn. Tổng khối lượng chất thải rắn của thị trấn khoảng 19,3T/ngđ.

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:

- Không bố trí nghĩa trang trong khu vực phát triển đô thị. Nhu cầu an táng mới của nhân dân trong thị trấn được đáp ứng tại nghĩa trang tập trung của Thành phố. Các nghĩa trang hiện có nằm trong khu vực phát triển đô thị phải từng bước dừng các hoạt động táng (hung táng, cát táng...), trồng cây xanh cách ly đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. Khi có nhu cầu sử dụng đất, di chuyển đến nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

- Khuyến khích, tuyên truyền vận động nhân dân chuyển dần sang hình thức hỏa táng.

5.5. Đánh giá môi trường chiến lược:

- 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.

- 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.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Tạo hành lang bảo vệ sông hồ. Cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn: Trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bến xe, trạm xử lý nước thải, các khu công nghiệp, sản xuất, các tuyến đường giao thông lớn...

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: Sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư, khi chưa có kế hoạch phát triển cần khai thác tiếp tục diện tích đất lúa.

- Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; Thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

- Các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thị trấn phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

5.6. Những hạng mục ưu tiên:

+ Dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tập trung xây dựng các tuyến đường giao thông khung của thị trấn.

- + Xây dựng mới khu trung tâm hành chính thị trấn Kim Hoa.
- + Dự án xây dựng các công trình hạ tầng xã hội.
- + Dự án xây dựng phát triển nhà ở.
- + Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung phù hợp nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND huyện Mê Linh; UBND xã Kim Hoa, Ban quản lý dự án Quy hoạch xây dựng tổ chức công bố công khai nội dung Đồ án Quy hoạch chung được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các Sở, Ngành liên quan và UBND huyện Mê Linh xây dựng cơ chế chính sách để thực hiện Quy hoạch chung Thị trấn Kim Hoa, tỷ lệ 1/5000 được duyệt theo tiến độ và trình tự ưu tiên của từng giai đoạn; chịu trách nhiệm đảm bảo kế hoạch triển khai những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND huyện Mê Linh lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung Thị trấn Kim Hoa, tỷ lệ 1/5000 được duyệt, triển khai thực hiện giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động thực hiện kế hoạch giám sát môi trường theo quy định.

- Chủ tịch UBND huyện Mê Linh, Chủ tịch UBND xã Kim Hoa và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và 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, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giao thông Vận tải; Chủ tịch UBND huyện Mê Linh; Chủ tịch UBND xã Kim Hoa; Thủ trưởng các Ban, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các Đ/c PCT UBND TP;
- VPUBTP: Các PCVP, các phòng CV;
- Lưu VT, SQH, ĐT

39978 (32)



Ngày.....giờ.....

07-11-2016