

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung khu vực Thị trấn Phù Đổng,
huyện Gia Lâm, Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000.

Địa điểm: xã Phù Đổng, huyện Gia Lâm, 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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 1896/QĐ-UBND ngày 07/5/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung thị trấn Phù Đổng, huyện Gia Lâm, Hà Nội 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 4034/TTr-QHKT ngày 22/7/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung khu vực Thị trấn Phù Đổng, tỷ lệ 1/5000 do Trung tâm Quy hoạch đô thị và nông thôn Hà Nội lập với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung khu vực Thị trấn Phù Đổng, huyện Gia Lâm, Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000.

- Địa điểm: xã Phù Đổng, huyện Gia Lâm, 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 chung khu vực Thị trấn Phù Đổng thuộc địa giới hành chính xã Phù Đổng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, có phạm vi ranh giới nghiên cứu như sau:

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp xã Trung Mầu.



- Phía Tây giáp đường vành đai 3 (Quốc lộ 1A mới Hà Nội - Lạng Sơn).
- Phía Nam giáp sông Đuống và địa giới hành chính xã Cổ Bi.
- Phía Bắc giáp xã Ninh Hiệp và khu công nghiệp VSIP Tỉnh Bắc Ninh.

2.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 883,25ha, trong đó:
 - + Diện tích khu vực phát triển đô thị khoảng 181ha.
 - + Diện tích khu vực đất ngoài đô thị và dự trữ phát triển khoảng 702,25ha.
- Dân số: Dự báo quy mô dân số đến năm 2030 toàn khu vực lập quy hoạch khoảng 20.000 người, trong đó:
 - + Dân số khu vực triển đô thị khoảng 16.500 người.
 - + Dân số khu vực ngoài đô thị khoảng 3.500 người.

2.3. Tính chất khu vực lập quy hoạch chung:

- Thị trấn Phù Đổng là thị trấn thành lập mới ở phía Bắc huyện Gia Lâm. Là đô thị loại V, Thị trấn huyện lỵ phát triển mới;
 - Là trung tâm dịch vụ du lịch văn hoá lịch sử gắn với Khu di tích Đền Gióng và hành lang xanh, hỗ trợ phát triển kinh tế - xã hội của huyện Gia Lâm.
 - Trung tâm dịch vụ công cộng, hỗ trợ sản xuất và đầu mối hạ tầng kỹ thuật cho vùng nông thôn.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hoá 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 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011.
 - Kế thừa có chọn lọc Quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 47/2009/QĐ-UBND ngày 20/01/2009.
 - Hình thành một thị trấn mới của huyện Gia Lâm, trước mắt là Trung tâm Du lịch Văn hóa Lịch sử, hỗ trợ và đẩy mạnh phát triển kinh tế xã hội trong khu vực, phát huy tiềm năng sẵn có theo hướng du lịch văn hóa - dịch vụ, góp phần nâng cao đời sống kinh tế của nhân dân. Về lâu dài có thể phát triển trở thành Thị trấn huyện lỵ.
 - Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án có liên quan. Nghiên cứu đề xuất giải pháp đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt hoặc đang triển khai nghiên cứu.
 - Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.
 - Khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai, tối ưu hóa các nguồn lực tài chính, nhân lực, văn hóa,... hiện có;
 - 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.
 - Các giải pháp quy hoạch sẽ tạo điều kiện cho việc triển khai đồng bộ hóa các Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn, có khả năng thu hút các dự án đầu tư lớn từ bên ngoài, phù hợp với điều kiện thực tế, đảm bảo sự phát triển nhanh và bền vững của khu vực;
 - 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.
 - Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, dự án đầu tư và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

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

Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tuân thủ: Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Khả năng dung nạp quỹ đất; Mô hình phát triển đô thị, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong khu vực xây dựng đô thị được xác định như sau:

a. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Đất dân dụng đô thị: 87,24 m²/người.
- + Đất công trình công cộng TP và khu vực: 3,33 m²/người.
- + Đất cây xanh, TDTT đô thị: 15,44 m²/người.
- + Đất đơn vị ở: 58,53 m²/người.
- + Đất trường học (mẫu giáo, TH, THCS): 3,05 m²/người.
(Đất công trình công cộng còn được xác định tại các quỹ đất hỗn hợp).
- Đất khác trong phạm vi khu vực dân dụng: 10,72 m²/người.
- Đất ngoài phạm vi khu dân dụng: 11,75 m²/người.

b. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông đô thị: 20-26%.
- Mật độ mạng lưới đường đô thị: 3,5-4km/km².
- Bãi đỗ xe: 2-4% đất xây dựng đô thị.
- Cấp nước sinh hoạt: 160 l/ng.ngđ.
- Cấp điện sinh hoạt: 0,8Kw/người.
- Nước thải sinh hoạt: 130 l/ng.ngđ.
- Chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg/ng.ngđ.

* Đối với khu vực ngoài phạm vi xây dựng đô thị: các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tuân thủ theo tiêu chí nông thôn mới.

5. Nội dung quy hoạch chung:

5.1. Cơ cấu quy hoạch:

Trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 2011 và Quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm đang triển khai, đồ án nghiên cứu định hướng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất khu vực Thị trấn Phù Đổng (thị trấn thành lập mới) bao gồm các phân khu chức năng sau:

- Khu vực xây dựng đô thị:

+ Khu vực đô thị hiện hữu (dọc tuyến đê hiện có - được nghiên cứu trên cơ sở cải tạo chỉnh trang các khu dân cư hiện trạng, nâng cấp hoàn thiện hệ thống các công trình HTKT, HTXH).

+ Khu vực đô thị phát triển mới lên phía Bắc khu dân cư hiện hữu nhằm khai thác quỹ đất hai bên đường Dốc Lã - Phù Đổng - Trung Mậu để bố trí trung tâm Thị trấn (các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, văn hóa...) gắn kết với không gian xanh (công viên văn hóa) tạo động lực phát triển đô thị.

- Khu vực ngoài phạm vi xây dựng đô thị: bao gồm phần diện tích còn lại (trong đê và ngoài đê) của xã Phù Đổng.

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

5.2.1. Quy hoạch sử dụng đất

Trên cơ sở cơ cấu quy hoạch, đồ án Quy hoạch chung khu vực Thị trấn Phù Đổng tỷ lệ 1/5.000 đã nghiên cứu với tổng diện tích 883,25ha, có cơ cấu sử dụng đất đai với các chỉ tiêu như sau:

Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch sử dụng đất dài hạn đến năm 2030

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Dân số (người)
	Tổng diện tích nghiên cứu	883,25			20.000
A	Đất xây dựng đô thị	181,00	100	109,70	16.500
I	Đất dân dụng	143,94	79,52	87,24	
1.1	Đất công cộng thành phố, khu vực	5,50	3,04	3,33	
1.2	Đất cây xanh, TĐTT Thành phố, khu vực (Bao gồm cả hồ nước trung tâm)	25,48	14,08	15,44	
1.3	Đất trường học (Trung học phổ thông)	2,66	1,47	1,61	
1.4	Đất đơn vị ở	96,57	53,35	58,53	10.800
1.4.1	Đất công cộng đơn vị ở	5,08	2,81		
1.4.2	Đất cây xanh, TĐTT đơn vị ở (*)	7,22	3,99		
1.4.3	Đất trường học (Trung học cơ sở, Tiểu học, Mầm non)	5,04	2,78		
1.4.4	Đất nhóm ở	71,36	39,43		
a	Đất làng xóm hiện trạng	63,47	35,07		8.900
b	Đất nhóm ở mới	7,89	4,36		1.900
1.4.5	Đất giao thông đơn vị ở	7,87	4,35		
1.5	Đất giao thông khu vực	13,73	7,59	8,32	
II	Đất khác trong phạm vi khu vực dân dụng	17,68	9,77	10,72	
2.1	Đất hỗn hợp (*)	14,42	7,97		5.700
2.2	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	3,26	1,80	1,98	
III	Đất ngoài phạm vi khu dân dụng	19,38	10,71	11,75	
3.1	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu môi	0,50	0,28	0,30	
3.2	Đất giao thông đối ngoại	12,62	6,97	7,65	
3.3	Đất cây xanh cách ly, sinh thái, mặt nước	6,26	3,46	3,79	
B	Đất ngoài phạm vi xây dựng đô thị	702,25	79,51		3.500
1	Đất công cộng thành phố, khu vực	55,00			
2	Đất đầu môi hạ tầng	49,46			
3	Đất nhà tang lễ, nghĩa trang Thành phố	22,33			
4	Đất nhóm ở	27,11			
	Đất làng xóm hiện trạng	27,11			3.500
5	Đất trường học (THCS, tiểu học, mầm non)	0,29			
6	Đất cây xanh đơn vị ở	3,42			
7	Đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	4,69			
8	Đất tiểu thủ công nghiệp	4,61			
9	Đất giao thông đối ngoại, khu vực	35,69			
10	Đất nông nghiệp	406,48			
11	Mặt nước, sông, hồ, muông	81,92			
12	Đất cây xanh cách ly, sinh thái	11,25			

Ghi chú:

(*): Bao gồm cả đường phân khu vực và nội bộ

Ghi chú:

- Đồ án quy hoạch chung đô thị được tính toán đến mạng lưới đường 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 Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đề án Quy hoạch chung này. Quá trình lập các đề 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.

- Tại khu vực làng xóm hiện có 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.

- Các dự án đầu tư xây dựng tại khu vực ngoài đê Sông Đuống quá trình triển khai cần tuân thủ theo quy trình quy định tại Luật Đê điều và Quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đê điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối của Thành phố (Nghĩa trang Trung Mầu, Khu xử lý chất thải rắn Phù Đổng, Nhà máy nước mặt sông Đuống...): phạm vi, ranh giới cụ thể sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất khu vực và các yêu cầu về khoảng cách vệ sinh môi trường theo quy định.

- 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 quỹ đất trống nhỏ lẻ xen kẹt trong khu dân cư hiện có giao UBND xã quản lý chống lấn chiếm. Ưu tiên dự án đầu tư để xây dựng các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu còn thiếu tại địa phương, giải quyết quỹ đất chuyển đổi lao động việc làm cho người dân và đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

5.2.2. Phân bổ quỹ đất:

Trên cơ sở tổng hợp quy hoạch sử dụng đất và định hướng các khu vực chức năng trong Thị trấn Phù Đổng, đề án chia khu vực nghiên cứu thành 02 khu quy hoạch:

- Khu vực xây dựng đô thị (Khu A) có tổng diện tích là 181 ha, được phân thành 04 ô quy hoạch có thứ tự từ A-1 đến A-4.

- Khu vực ngoài phạm vi xây dựng đô thị (Khu B) có tổng diện tích 702,25ha, được phân chia thành 02 khu vực:

+ Khu B-1 (nằm trong đê sông Đuống) có tổng diện tích là 317,62ha với chức năng chính là khu vực dự trữ phát triển đô thị. Bao gồm 03 ô đất quy hoạch có thứ tự từ B-1.1 đến B-1.3. Giai đoạn trước mắt vẫn sản xuất nông nghiệp và bố trí quỹ đất cho các dự án đầu mối hạ tầng và giao thông của Thành phố như: Nhà máy xử lý chất thải

rắn Phù Đổng, Nhà máy nước mặt sông Đuống, Nghĩa trang Trung Mậu, ga Phù Đổng....

+ Khu B-2 (nằm ngoài đê sông Đuống) có tổng diện tích là 384,63ha. Việc triển khai đầu tư xây dựng dự án tại khu vực này thực hiện theo Luật Đê điều và Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ).

5.3. Định hướng phát triển không gian đô thị:

- Các không gian ở hiện trạng phía Nam, bám dọc trong đê sông Đuống được cải tạo chỉnh trang, hạ tầng kỹ thuật được kết nối với các khu vực phát triển mới, tiếp cận với không gian xanh, tạo ra không gian ở với kiến trúc truyền thống Việt Nam, đồng thời kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị mới.

- Các khu vực ở mới một phần xen lẫn khu ở hiện trạng, một phần nằm trên tuyến đường mới phía Bắc được phát triển gắn kết đồng bộ với không gian ở hiện trạng, tạo ra những khu vực đơn vị ở mới và đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Khu trung tâm hành chính - chính trị - công cộng của thị trấn được bố trí dọc hai bên tuyến đường Dốc Lã - Ninh Hiệp - Phù Đổng - Trung Mậu, nối từ đường vành đai 3 đi xã Trung Mậu. Do đặc thù đây là tuyến đường đối ngoại liên khu vực, do vậy phương án đã đề xuất mở một trục chính của thị trấn nối từ tuyến đường này đi xuống phía Nam, qua khu công viên và kết nối với đường đê bồi khu dân cư phía Nam. Tuyến đường trục thị trấn này sẽ là tuyến không gian trung tâm, tạo giao thông thuận lợi, kết nối các tuyến đường nội thị, đồng thời tuyến đường sẽ là điểm nhân không gian công cộng với cảnh quan công viên cây xanh hai bên đường.

- Khu vực công viên Phù Đổng được tổ chức tại lõi của đô thị, tạo ra không gian xanh, cải thiện vi khí hậu, đồng thời mang chức năng là công viên chuyên đề, hỗ trợ các lễ hội văn hóa truyền thống địa phương.

- Trục cảnh quan quanh công viên Phù Đổng sẽ là tuyến kết nối giữa không gian hiện hữu với không gian đô thị mới, đảm bảo giao thông thuận lợi giữa khu dân cư hiện hữu với trung tâm công cộng.

- Khu vực cây xanh TĐTT, sân chơi công cộng bố trí đan xen trong các khu dân cư, khu vực sân bóng bố trí ở trung tâm, đối diện trung tâm văn hóa của thị trấn.

- Khu vực cụm trường học được bố trí tại phía Nam đường Dốc Lã - Ninh Hiệp - Phù Đổng - Trung Mậu giáp khu vực trung tâm hành chính. Ngoài ra còn bố trí bổ sung điểm trường THCS giáp khu vực dân cư hiện có thôn Phù Dực 1 để đảm bảo bán kính phục vụ cho khu ở mới và khu dân cư hiện hữu.

- Các không gian di tích Phù Đổng cần được bảo tồn, tôn tạo nằm trong ranh giới Thị trấn gồm: Đền Thượng, Đình Hạ Mã, chùa Hương Hải, chùa Kiến Sơ, Miếu Ban, Giá Ngự, đền Mẫu, Bãi phát cờ, Hồ soi bia, Cốc Viên, Đóng Đàm (đây là các khu vực bảo vệ di tích Quốc gia đặc biệt khu di tích Phù Đổng). Liên kết tuyến du lịch với các công trình di tích lịch sử - văn hóa trong địa bàn huyện Gia Lâm (các cụm di tích Chử Đồng Tử; Cao Bá Quát, Nguyên Phi Ý Lan, Lê Ngọc Hân; với hệ thống chùa thờ tứ pháp, đình, đền...); với hệ thống các lễ hội, các làng nghề (Bát Tràng, Đa Tốn, Kiêu Ky) và các khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cuối tuần.

5.4. Thiết kế đô thị:

5.4.1. 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 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, mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu và tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; đồng thời, 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.

- 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, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận của từng khu chức năng và của 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 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, 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, 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.

- Cổng 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.

5.4.2. Thiết kế đô thị cụ thể:

* Vùng kiến trúc, cảnh quan đô thị:

Khu vực lập quy hoạch được chia thành 4 vùng kiến trúc, cảnh quan:

- Khu vực nội đô hiện hữu: được xác định trên cơ sở khu vực dân cư hiện có, đề xuất giải pháp cải tạo chỉnh trang.

- Khu vực phát triển mới: tập trung chủ yếu tại khu vực phía Bắc tuyến Dốc Lã - Phù Đổng - Trung Mậu và khu vực trung tâm hành chính mới của Thị trấn.

- Khu vực cảnh quan thiên nhiên: là khu vực công viên Phù Đổng.

- Khu vực bảo tồn: là các công trình di tích gắn với lễ hội Đền Gióng.

* 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 cảnh quan dọc đường Dốc Lã - Phù Đổng - Trung Mậu.

+ Tuyến cảnh quan theo hướng Bắc - Nam đi giữa khu hồ cảnh quan và khu sân chơi, cây xanh;

+ Tuyến trục cảnh quan dọc đường đê sông Đuống gắn với các công trình thuộc cụm di tích.

Không gian dọc các trục cần đảm bảo khang 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.

- Tổ chức không gian quảng trường:

+ Quảng trường trung tâm được bố trí khu vực công viên Phù Đổng 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 phát triển đô thị phía Bắc tuyến đường Dốc Lã - Phù Đổng - Trung Mậu tại các ô đất hỗn hợp.

* Tổ chức không gian cây xanh mặt nước:

- Tổ chức không gian cây xanh:

+ Không gian cây xanh chính được bố trí tại Công viên văn hóa Phù Đổng. Không gian sân chơi và công viên công cộng cần được thiết kế chủ yếu là sân trồng cỏ trồng cây bóng mát, kết hợp với các khu vực cây xanh trồng, hạn chế sử dụng cây cảnh cắt tỉa để tạo cảnh quan có chất lượng cao, có bản sắc và giảm thiểu chi phí chăm sóc.

+ Cây xanh trên các tuyến trục chính và tuyến đường phân khu vực được thiết kế sử dụng 1 loài cây đồng nhất trên toàn tuyến.

- Đối với khu vực mặt nước:

+ Là yếu tố chính mang đến giá trị cảnh quan cho khu trung tâm đô thị, cần được thiết kế trong mối liên kết hài hòa với hệ thống cây xanh, tạo thành cảnh quan tổng thể thống nhất.

+ Cần có hệ thống kỹ thuật nhằm đảm bảo an toàn, thuận lợi cho việc tuần hoàn nước.

+ Có hệ thống hành lang đi bộ, vườn hoa, hàng rào, biển báo (tại các khu vực cần thiết) nhằm đảm bảo an toàn cho người dân mà vẫn đảm bảo giữ cảnh quan chung.

+ Cần thực hiện kè bờ, xây dựng các hạng mục kỹ thuật và các biện pháp khác nhằm bảo vệ môi trường nước trong, sạch, cân bằng hệ sinh học. Tại một số vị trí gần các tuyến phố trung tâm, xây dựng bờ kè dạng bậc thang (không đều, có những chỗ mở rộng ra hơn) để tạo thành khu vực ngồi ngắm cảnh, giao lưu và người sử dụng có thể tiếp cận không gian mặt nước ở những cao độ khác nhau, khai thác cảnh quan tốt hơn với mực nước khác nhau.

5.5. Quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật:

5.5.1. Quy hoạch giao thông:

Mạng lưới giao thông khu vực thị trấn Phù Đổng tuân thủ theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, Quy hoạch Giao thông vận tải Thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm tỷ lệ 1/5.000 (đang trong giai đoạn hoàn thiện để trình UBND Thành phố phê duyệt). Cụ thể:

a. Các tuyến giao thông đối ngoại của Quốc gia và Thành phố:

- Đường sắt quốc gia: Xây dựng mới tuyến đường sắt quốc gia vành đai Thành phố (nhánh phía Đông), hướng tuyến đi qua phía Đông Bắc thị trấn. Xây dựng mới ga Trung Mậu chức năng là ga trung gian, diện tích khoảng 15-16ha. Vị trí, hướng tuyến đường sắt vành đai và quy mô ga Trung Mậu sẽ được xác định chính thức trong quá trình lập dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đường thủy: cải tạo luồng lạch sông Đuống đáp ứng tiêu chuẩn tuyến sông cấp II, cỡ tàu 800 tấn hoạt động.

- Đường bộ: quốc lộ 1B (vành đai 3) là đường cao tốc đô thị (quy mô 6-8 làn xe cao tốc), đường gom đô thị song hành hai bên (quy mô 2-3 làn xe). Thành phần mặt cắt

ngang cụ thể sẽ được xác định theo Dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b. Mạng lưới đường giao thông nội thị:

Xây dựng mạng lưới đường giao thông theo tiêu chuẩn đường đô thị trong phạm vi thị trấn Phù Đổng kết nối với mạng lưới đường bộ đối ngoại của khu vực. Cụ thể như sau:

- Cải tạo nâng cấp tuyến đê tả Đuống thành tuyến đê cấp I kết hợp làm đường giao thông, mặt cắt ngang rộng 25m (4 làn xe), xây dựng mở rộng đường gom chân đê theo tiêu chuẩn đường cấp phân khu vực, bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=3,5m$ (2 làn xe).

- Nâng cấp, mở rộng tuyến đường Dốc Lã - Phù Đổng - Trung Mậu đạt tiêu chuẩn đường chính khu vực, quy mô bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=23m$ (4 làn xe).

- Xây dựng các tuyến đường cấp khu vực với quy mô bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=18,5m$ (3 làn xe).

- Xây dựng các tuyến đường cấp phân khu vực với quy mô bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B=12-13,5m$ (2 làn xe).

- Các tuyến đường nội bộ cải tạo trên cơ sở các tuyến đường làng, ngõ xóm hiện có đạt tiêu chuẩn đường cấp nội bộ, quy mô bề rộng mặt cắt ngang điển hình 4-8m.

- Giao thông nông thôn: định hướng 100% các tuyến đường liên xã và đường chính xã (ngoài phạm vi phát triển đô thị) đạt tiêu chuẩn đường cấp V, cấp VI đồng bằng, bề rộng nền $B=7-9m$ (2 làn xe); Cứng hóa các tuyến đường trục thôn, các tuyến đường nội đồng để đáp ứng nhu cầu đi lại và hoạt động sản xuất của nhân dân.

- Nút giao thông: Mở rộng quy mô hầm chui hiện có tại vị trí nút giao giữa tuyến đường chính khu vực Phù Đổng - Trung Mậu với Quốc lộ 1B, đảm bảo quy mô 4 làn xe chạy. Các nút giao còn lại trong phạm vi thị trấn Phù Đổng áp dụng hình thức giao bằng.

c. Bãi đỗ xe:

- 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, công cộng thương mại dịch vụ chủ yếu tự cân đối tại các bãi đỗ xe, gá ra ngầm nằm trong khuôn viên khu đất xây dựng các công trình này. Đối với các công trình cao tầng cần nghiên cứu xây dựng tầng hầm đỗ xe đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu bản thân công trình và đáp ứng một phần nhu cầu công cộng của khu vực.

- Bãi đỗ xe công cộng tập trung tuân thủ các nguyên tắc: đảm bảo bán kính phục vụ trong phạm vi từ 300-500m, gần khu vực dân cư tập trung, khu vực không có điều kiện tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe bản thân.

+ Chỉ tiêu tính toán: tối thiểu đạt 3% tổng quỹ đất phát triển đô thị, khoảng 5,43ha.

+ Giải pháp bố trí: xây dựng 08 bãi đỗ xe công cộng tập trung (tổng diện tích 5,83ha) trong phạm vi quy hoạch, vị trí tiếp giáp với các trung tâm công cộng, khu di tích, khu dân cư hiện có để đảm bảo nhu cầu đỗ xe của khu vực.

d. Các chỉ tiêu giao thông chính:

- Khu vực phát triển đô thị: tổng diện tích đất giao thông đạt được 37,29ha, chiếm tỷ trọng 20,64% diện tích đất đô thị, đạt chỉ tiêu $22,6m^2$ /người.

- Khu vực ngoài phạm vi phát triển đô thị: tổng diện tích đất giao thông 46,01ha, chiếm tỷ trọng 6,55% tổng diện tích đất ngoài phạm vi phát triển đô thị.

e. Chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ được xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường, mặt cắt ngang điển hình để xác định sơ bộ hướng tuyến mạng lưới đường quy hoạch.

- Tim đường quy hoạch: được xác định bởi các điểm có tọa độ, kết hợp với 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 của khu quy hoạch, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch ở tỉ lệ lớn hơn hoặc khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường.

UBND huyện Gia Lâm có trách nhiệm xây dựng kế hoạch cắm mốc giới các tuyến đường theo Quy hoạch chung khu vực Thị trấn Phù Đổng được duyệt; Báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch làm cơ sở triển khai lập, phê duyệt hồ sơ thiết kế và tổ chức cắm mốc giới ngoài thực địa theo quy định tại Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố Hà Nội và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

5.5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Về đề điều:

Việc cải tạo, nâng cấp tuyến đê sông Đuống kết hợp sử dụng làm đường giao thông khu vực và quản lý sử dụng đất, xây dựng công trình ngoài bãi sông thực hiện theo Quy hoạch phòng chống lũ chi tiết và Quy hoạch Đề điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình được cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Đề điều, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phòng chống lũ và quy hoạch đề điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016.

b. Nền xây dựng:

Đối với khu vực dân dụng xây dựng mới, khu công nghiệp, công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật... khi xây dựng phải tôn nền vượt trên mực nước tính toán tối thiểu từ 0,3-0,5m. Cụ thể: cao độ nền trung bình khu vực xây dựng mới khoảng 6,10-6,8m.

Đối với các khu vực dân cư hiện hữu, cơ bản giữ nguyên cao độ nền hiện trạng, chỉ thực hiện san gạt cục bộ khu vực thấp trũng khó tiêu thoát nước. Khi có nhu cầu cải tạo xây dựng mới công trình trong khu vực này cần đảm bảo nền phù hợp với các công trình ở xung quanh, đồng thời có các giải pháp thu gom nước mưa hợp lý tránh gây ngập úng cục bộ.

b. Hệ thống thoát nước mưa:

- Khu vực lập quy hoạch gồm 02 lưu vực chính, cụ thể như sau:

+ Lưu vực I: gồm toàn bộ phạm vi phát triển đô thị của thị trấn Phù Đổng, diện tích khoảng 181ha. Nước mưa của lưu vực thu gom vào các tuyến cống xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch đầu nối vào tuyến mương tiêu xây dựng dọc theo phía Bắc tuyến đường Dộc Lã - Phù Đổng - Trung Mậu và thoát ra sông Đuống thông qua trạm bơm Phù Đổng.

+ Lưu vực II: là phần còn lại ngoài phạm vi phát triển đô thị của thị trấn Phù Đổng, tổng diện tích khoảng 702,25ha. Nước mưa trong lưu vực này chủ yếu tiêu thoát vào hệ thống kênh mương thủy lợi. Đối với các khu vực dân cư làng xóm hiện có, xây dựng các tuyến cống dọc theo các tuyến đường quy hoạch bao xung quanh khu vực làng xóm để thu gom, tập trung nước mưa rồi thoát vào hệ thống kênh mương thủy lợi của khu vực.

- Hệ thống thoát nước: Trong khu vực phát triển đô thị sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng, gồm các tuyến cống tròn (kích thước D800-D1500mm), cống hộp (kích thước từ B0,8mxH0,8m đến B2,0mxH2,0m) xây dựng dọc theo các tuyến đường

quy hoạch. Tại các khu vực dân cư hiện trạng ngoài phạm vi phát triển đô thị, hệ thống thoát nước mưa sử dụng kết hợp với hệ thống tiêu thoát nước nông nghiệp.

- Hồ điều hòa: Xây dựng một hồ điều hòa trong khu đất công viên cây xanh của thị trấn để điều tiết nước mưa kết hợp với tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, cải tạo vi khí hậu cho đô thị, quy mô diện tích hồ khoảng $F=12,5\text{ha}$, $H_{\text{mn}}=5,5\text{m}$.

- Kênh tiêu: xây dựng tuyến kênh tiêu chính của thị trấn dọc theo phía Bắc tuyến đường Dốc Lã - Phù Đổng - Trung Mậu và kết nối đến trạm bơm Phù Đổng, kích thước điển hình từ $B12\text{m}\times H3\text{m}$ đến $B20\text{m}\times H3\text{m}$.

- Trạm bơm: cải tạo, nâng cấp trạm bơm Phù Đổng hiện có đạt công suất $4\times 8000\text{m}^3/\text{giờ}$.

5.5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: Thị trấn được cấp nguồn từ nhà máy nước mặt sông Đuống, công suất $300.000\text{m}^3/\text{ngđ}-900.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ (ranh giới, quy mô diện tích thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt) thông qua tuyến ống truyền dẫn $\Phi 1600$ và nhà máy nước Yên Viên, công suất $10.000\text{m}^3/\text{ngđ}-20.000\text{m}^3/\text{ngđ}$ thông qua tuyến ống phân phối $\Phi 200$. Trong giai đoạn trước mắt được cấp nguồn từ trạm cấp nước sạch Phù Đổng hiện có, khi hệ thống cấp nước của thành phố chạy qua thị trấn được xây dựng hoàn chỉnh, chuyển trạm cấp nước hiện trạng thành trạm bơm tăng áp phục vụ thị trấn (cụ thể được xác định trong giai đoạn đầu tư xây dựng)

- Mạng lưới cấp nước:

+ Xây dựng mạng lưới đường ống phân phối $\Phi 100\text{mm}-\Phi 200\text{mm}$ bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch đầu nối với các tuyến ống truyền dẫn, 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 $\text{Ø}\geq 100\text{mm}$ 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.

5.5.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: Thị trấn được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22kV Gia Lâm - 2X63MVA và trạm biến áp 110/22kV Phù Đổng - 2X63MVA

- Lưới trung thế:

+ Cải tạo, di chuyển hạ ngầm các tuyến đường dây lưới 35kV về cấp điện áp 22kV.

+ Xây dựng các tuyến cáp trung thế 22kV dọc theo các tuyến đường quy hoạch cấp nguồn cho các trạm 22/0,4kV

- Các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV:

+ Các trạm biến áp hiện có đang sử dụng các cấp điện áp 35/0,4kV được cải tạo nâng cấp và chuyển đổi thành trạm 22/0,4kV đảm bảo phù hợp với nhu cầu phụ tải và quy hoạch sử dụng đất.

+ Xây dựng mới, cải tạo các trạm biến áp 22/0,4kV để cấp điện cho thị trấn (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:

+ Mạng lưới điện hạ thế 0,4kV và chiếu sáng hiện có: sẽ được cải tạo và hạ ngầm theo đường quy hoạch

+ Mạng lưới điện hạ thế 0,4kV và chiếu sáng quy hoạch: được xây dựng ngầm dọc theo đường quy hoạch (cụ thể xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt).

5.5.5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: thị trấn được cấp nguồn từ Host Yên Viên dung lượng 10.000 line thông qua tuyến cáp quang và Tổng đài vệ tinh Phù Đổng dung lượng 7000 số dự kiến xây dựng mới trong thị trấn.

- Giải pháp thiết kế: 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).

5.5.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước thải:

- 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. Nước thải được tách về các các tuyến cống thoát nước thải và được vận chuyển về trạm xử lý để làm sạch hoàn toàn.

- Đối với khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn với thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ các công trình được thu gom vào các tuyến cống bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, tập trung về trạm xử lý. 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, bệnh viện, 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 cống thoát nước thải kích thước D300mm÷D400mm và các trạm bơm chuyển 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 4.500m³/ng.đ để xử lý. Công suất, quy mô các trạm xử lý, trạm bơm chuyển bậc nước thải sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng

b. Quản lý Chất thải rắn:

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

- Rác thải sinh hoạt: được thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn tập trung Phù Đổng, công suất 1.200T/ngđ đến năm 2050 (ranh giới, quy mô diện tích, công suất thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt) phía Bắc thị trấn.

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 Trung Mầu, diện tích

53ha đến năm 2050 (ranh giới, quy mô diện tích thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt) phía Bắc thị trấn. Các nghĩa trang hiện có nằm trong khu vực phát triển đô thị phải dừng các hoạt động táng (hung táng, cát táng...), từng bước đóng cửa, 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.

- Dự kiến xây dựng 01 nhà tang lễ phía Bắc thị trấn, quy mô khoảng 1,0ha phục vụ nhu cầu cho thị trấn.

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

5.6. 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 khu vực nghĩa trang Trung Mậu và khu xử lý rác thải Phù Đổng phía Bắc thị trấn.

- Giảm thiểu ảnh hưởng tại biên 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.

5.7. Những hạng mục ưu tiên và nguồn lực thực hiện:

- Khu vực trong phạm vi xây dựng đô thị:

+ Dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Dự án xây dựng các công trình hạ tầng xã hội.

+ Dự án xây dựng phát triển nhà ở.

+ Dự án xây dựng công trình công cộng, hỗn hợp...

- Khu vực ngoài phạm vi xây dựng đô thị:

+ Dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Các dự án đầu mối hạ tầng của Thành phố (nghĩa trang, nhà máy nước...).

+ Dự án xây dựng Chợ đầu mối Phù Đổng.

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 Gia Lâm; UBND xã Phù Đổng, 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 Gia Lâm xây dựng cơ chế chính sách để thực hiện Quy hoạch chung khu vực Thị trấn Phù Đổng, tỷ lệ 1/5000 được duyệt theo tiến độ



4

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 Gia Lâm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung Khu vực Thị trấn Phù Đổng, 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 Gia Lâm, Chủ tịch UBND xã Phù Đổng 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 Gia Lâm; Chủ tịch UBND xã Phù Đổng; 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
- 27900, 27900 (35) N



Nguyễn Đức Chung