

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: 48...../2009/QĐ-UBND

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

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Điều lệ quản lý xây dựng
Quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm
(Tỷ lệ 1/5.000)**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;
- Căn cứ Luật Xây Dựng năm 2003;
- Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số ~~47~~ 48/2009/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm, tỷ lệ 1/5000;
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Điều lệ quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm, tỷ lệ 1/5.000.

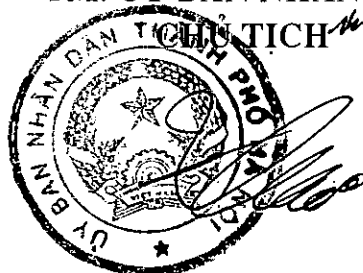
Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cơ quan 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;
- Đ/c PCT TT Phí Thái Bình;
- Đ/c PCT Nguyễn Văn Khôi;
- Đ/c PVP Phạm Chí Công;
- Đ/c PVP Nguyễn Văn Thịnh;
- TH, GTn (03);
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thế Thảo

ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ XÂY DỰNG
QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG HUYỆN GIA LÂM, TỶ LỆ 1/5000
(Ban hành theo Quyết định số...~~47~~⁴⁸.../2009/QĐ-UBND ngày ~~20~~ tháng ~~01~~ năm 2009
của Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Điều lệ này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng Quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt theo Quyết định số...~~47~~⁴⁸.../2009/QĐ-UBND ngày ~~20~~ tháng...~~01~~ năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Điều 2. Ngoài những quy định nêu trong Điều lệ này, việc quản lý xây dựng trong ranh giới quy hoạch còn phải tuân thủ các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

Điều 3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Điều lệ phải được Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 4. Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội và Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về việc quản lý xây dựng trong ranh giới quy hoạch theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Vị trí, ranh giới, quy mô

1. Vị trí: Huyện Gia Lâm (sau khi tách quận Long Biên) nằm tại phía Đông Hà Nội, Khu vực nghiên cứu quy hoạch bao gồm toàn bộ phạm vi ranh giới hành chính huyện Gia Lâm hiện nay.

2. Ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

- Phía Đông, Đông Bắc giáp tỉnh Bắc Ninh.
- Phía Nam, Đông Nam giáp tỉnh Hưng Yên.
- Phía Tây giáp quận Long Biên, quận Hoàng Mai.
- Phía Bắc, Tây Bắc giáp huyện Đông Anh, Hà Nội.

3. Quy mô đất quy hoạch: Phạm vi nghiên cứu bao gồm toàn bộ đất đai trong ranh giới hành chính huyện Gia Lâm, diện tích khoảng 11472,99ha.

Điều 6. Huyện Gia Lâm có diện tích khoảng 11472,99ha, trong đó:

- Diện tích đất phát triển đô thị: 3107,07 ha
- Diện tích dự kiến phát triển là 1769,51 ha.
- Diện tích đất các Trung tâm dịch vụ nông thôn, điểm dân cư nông thôn và đất nông nghiệp còn lại khoảng 659,41ha

Trong tổng số 6596,41 ha đất các trung tâm dịch vụ nông thôn, điểm dân cư và nông nghiệp còn lại, phần diện tích các trung tâm dịch vụ nông thôn, khu vực làng xóm hiện có kề liền và xen kẹt tại các khu vực dự kiến phát triển với quy mô khoảng

800ha sẽ tiếp tục được đô thị hoá cùng với quá trình đầu tư xây dựng tại các khu vực dự kiến phát triển đô thị và quá trình đô thị hoá khu vực nông thôn toàn huyện.

Điều 7. Quy hoạch chung xây dựng Gia Lâm được phân chia thành các khu vực quản lý xây dựng như sau:

A. Khu vực phát triển đô thị :

1) Khu vực đô thị, gồm : Khu đô thị Yên Viên; Khu đô thị Tây Bắc Yên Viên; Khu đô thị Đông Nam Yên Viên và Đô thị Trâu Quỳ;

2) Khu vực công viên cây xanh : gồm Khu công viên đô thị (Công viên X40); Khu công viên lịch sử văn hoá Phù Đổng; Khu công viên nghỉ ngơi, giải trí Dương Quang;

3) Các cụm công nghiệp nằm ngoài các khu đô thị.

B) Khu vực dự kiến phát triển đô thị

C. Khu vực nông nghiệp, nông thôn, gồm:

1) Trung tâm dịch vụ nông thôn

2) Đất nông nghiệp và các điểm dân cư nông thôn, được chia thành khu vực trong đê và ngoài đê.

Cơ cấu các khu vực chức năng theo bảng sau:

BẢNG PHƯƠNG ÁN CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

TT	Chức năng sử dụng đất	Phương án 1 (Theo QH tỷ lệ 1/5000 và 1/10000 đã được phê duyệt)		Phương án 2 (Thay đổi chức năng được cập nhật và đề xuất của ĐA)		Ghi chú
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
A	Khu vực phát triển đô thị	1.492,47	13,01	3107,07	27,08	
1	Khu đô thị	1.128,02		2307,04	20,11	
1.1	Khu đô thị Yên Viên	284,30		284,30		
1.2	Khu đô thị Tây Bắc Yên Viên			631,53		
1.3	Khu đô thị Đông Nam Yên Viên			547,49		
1.4	Đô thị Trâu Quỳ	843,72		843,72		
2	Khu vực công viên đô thị	364,45		586,52	5,11	
2.1	Khu công viên đô thị X40 và nút GT đường 5 vành đai 3	364,45		382,89		
2.2	Khu vực mở rộng công viên đô thị X40			92,01		
2.3	Khu vực CV Lịch sử văn hoá Phù Đổng			40,48		
2.4	Khu vực CV nghỉ ngơi giải trí Dương Quang			71,14		
3	Cụm CN, kho tàng			213,51	1,86	
3.1	Cụm CN Hapro			70,05		Không bao gồm các cụm CN nằm trong các khu đô thị
3.2	Cụm CN Ninh Hiệp			57,80		
3.3	Cụm CN Lâm Giang, làng nghề TTCN Kiều Ky			56,48		
3.4	Cụm CN Bát Tràng			18,50		
3.5	Kho xăng dầu Phú Thi			10,68		
B	Khu vực dự kiến phát triển đô thị			1769,51	15,42	
1	Khu vực dự kiến phát triển phía Nam cụm CN Ninh Hiệp			194,49		
2	Khu vực dự kiến phát triển phía Bắc CV Phù Đổng			561,85		

3	Khu vực dự kiến phát triển đô thị Lê Chi - Kim Sơn			183,98	
4	Khu vực dự kiến phát triển dọc đường HN-HY, đường 5 mới (HN - HP)			829,19	
C	Khu vực ngoài đô thị *	9.980,52	86,99	6596,41	57,50
1	Trung tâm dịch vụ nông thôn			231,81	2,02
1.1	Trung tâm dịch vụ Phù Đổng			32,31	
1.2	Trung tâm dịch vụ Lê Chi - Kim Sơn			51,44	
1.3	Trung tâm dịch vụ Đàng Xá			38,18	
1.4	Trung tâm dịch vụ Kiều Ky			31,05	
1.5	Trung tâm dịch vụ Đa Tốn			78,83	
2	Các điểm dân cư nông thôn và đất nông nghiệp còn lại			6364,60	55,47
2.1	Khu vực trong đê			3265,63	
2.2	Khu vực ngoài đê			3098,97	
	Tổng cộng	11.472,99	100,0	11472,99	100,0

7.1. Khu vực phát triển đô thị có tổng diện tích 3107,07ha, được phân thành các khu vực chức năng sau:

7.1.1. Khu vực đô thị có tổng diện tích 2307,04ha, với chỉ tiêu sử dụng đất chung sau:

TT	Loại	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số (ngàn người)
1	Khu đô thị	2307,04	100,0	127,53
1.1	Khu vực xây dựng công trình dịch vụ đô thị	155,89	6,76	
1.2	Khu vực xây dựng nhà ở	582,56	25,25	
	Đất ở hiện có	388,64	16,85	74,96
	Đất ở mới	193,92	8,41	52,57
1.3	Khu vực XD các khu CX, công viên, vườn hoa	578,59	25,08	
1.4	Đất XNCN, kho	178,97	7,76	
1.5	Khu vực xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng	9,22	0,40	
1.6	Khu vực đất cơ quan, trường đào tạo	135,32	5,87	
1.7	Khu vực xây dựng các công trình đầu mối HTKT	119,30	5,17	
1.8	Đất quân sự, an ninh	12,02	0,52	
1.9	Đất GT từ đường khu vực rộng 17,5m trở lên.	374,72	16,24	
1.10	Đất sông, kênh mương	160,44	6,95	

Các yêu cầu chung :

- Công trình công cộng: xây dựng hoàn chỉnh hệ thống công trình công cộng, dịch vụ, hạ tầng xã hội, đảm bảo đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị khu vực. Các công trình công cộng cải tạo và xây dựng mới tuân thủ quy chuẩn và quy hoạch chi tiết được duyệt, có thiết kế đô thị và hình thức kiến trúc hài hoà với khu vực. Tăng cường không gian quảng trường, lối đi bộ.

- Trong các làng xóm, khu tập thể được xây dựng, cải tạo, hiện đại hoá cao 2-3 tầng, hình thức nhà vườn, biệt thự, nhà mặt phố tối đa cao 4 tầng. Hạn chế gia tăng mật độ xây dựng và chia nhỏ thửa đất, mật độ xây dựng tối đa trong nhóm nhà là 40%. Các đường làng ngõ xóm cải tạo mở rộng, xây dựng mới tối thiểu lòng đường 5,5 đối với ngõ, 7,5m đối với đường làng chính, đảm bảo phòng cháy chữa cháy, cứu nạn, khoảng lùi công trình xây dựng mới tối thiểu 3m.

- Các khu vực xây dựng mới tuân thủ các qui định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, phù hợp cảnh quan đô thị khu vực.

- Khu đất công nghiệp, kho tàng, cơ sở sản xuất đơn lẻ hiện có, không gây ảnh hưởng môi trường được phép cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp công trình và hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Các nhà máy xí nghiệp nằm phân tán trong khu vực phát triển đô thị gây ảnh hưởng môi trường đối với khu dân cư từng bước có kế hoạch chuyển đổi chức năng sử dụng đất sang đất dân dụng đô thị.

- Cải tạo nâng cấp xây dựng lại các khu đất cơ quan, trường đào tạo hiện có, khi Xây dựng mới cần hiện đại hợp khối, tiết kiệm đất xây dựng, phù hợp với chức năng sử dụng, tạo bộ mặt kiến trúc đô thị. Tạo các quảng trường, không gian đi bộ, chỗ đỗ xe, tuân thủ các tiêu chuẩn thiết kế về cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo.

- Đất an ninh Quốc phòng : Thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt

Các yêu cầu cụ thể :

1) Khu đô thị Yên Viên: Diện tích 284,30 ha, quy mô dân số dự kiến vào khoảng 16,91 ngàn người, phân thành các loại đất theo bảng sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ chiếm đất (%)	Dân số (ngàn người)	Ghi chú
1	Khu đô thị Yên Viên	284,30	100,0	16,91	168,11m2/ng
1.1	Khu vực xây dựng công trình dịch vụ đô thị	23,05	8,11		
1.2	Khu vực xây dựng nhà ở	69,19	24,34	16,91	40,91m2/ng
	<i>Đất ở hiện có</i>	<i>60,01</i>		<i>14,29</i>	
	<i>Đất ở mới</i>	<i>9,18</i>		<i>2,62</i>	
1.3	Khu vực XD các khu CX, công viên, vườn hoa	26,83	9,44		
1.4	Khu công nghiệp, kho tàng	21,31	7,50		
1.5	Khu vực xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng	0,66	0,23		
1.6	Khu vực đất cơ quan, trường đào tạo	5,27	1,85		
1.7	Khu vực xây dựng các công trình đầu mối HTKT	69,00	24,27		
1.8	Đất quân sự, an ninh	1,25	0,44		
1.9	Đất GT từ đường khu vực rộng 17,5m trở lên.	60,35	21,23		
1.10	Đất sông (sông Đuống), kênh mương	7,39	2,60		

- Tính chất của khu đô thị: Cửa ngõ phía Đông Bắc của Hà Nội, đầu mối giao thông; trung tâm dịch vụ vận tải, khu dân cư đô thị.

- Cấu trúc phát triển đô thị: Hệ thống công trình công cộng: được phân thành hai cấp: cấp đô thị và cấp đơn vị ở. Khu dân cư được phân thành 2 đơn vị ở với hệ thống các công trình công cộng đồng bộ kèm theo

- Cấu trúc phát triển đô thị: Hệ thống công trình công cộng: được phân thành hai cấp: cấp đô thị và cấp đơn vị ở. Khu dân cư được phân thành 2 đơn vị ở với hệ thống các công trình công cộng đồng bộ kèm theo

- Định hướng tổ chức không gian:

. Trục không gian chủ yếu của khu đô thị Yên Viên phát triển dọc quốc lộ 1A, nối với Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh tại phía Bắc. Do Khu đô thị Yên Viên được hình thành trên cơ sở thị trấn Yên Viên cũ nên về cơ bản chủ yếu là cải tạo chỉnh trang. Bộ mặt kiến trúc cảnh quan của khu đô thị tập trung chủ yếu tại khu vực trung tâm mới (phía Bắc Yên Viên) với các công trình cao tầng.

. Các khu nhà máy, nhà xưởng hiện có tại Yên Viên nằm liền kề, xen kẽ với khu dân cư. Trước mắt vẫn có thể khai thác sử dụng với điều kiện đảm bảo yêu cầu về vệ sinh môi trường, song về lâu dài cần di dời vào các khu công nghiệp, chuyển đổi chức năng.

2) **Khu đô thị Tây Bắc Yên Viên** : diện tích 631,53 ha, gồm một phần đất của xã Yên Thường, Yên Viên. Dân số khoảng 19.270 người.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ chiếm đất (%)	Dân số (ngàn người)	Ghi chú
2	Khu đô thị Tây Bắc Yên Viên	631,53	100,0	19,27	327,7m2/ng
2.1	Khu vực xây dựng công trình dịch vụ đô thị	26,06	4,13		
2.2	Khu vực xây dựng nhà ở	106,29	16,83	19,27	55,2m2/ng
	Đất ở hiện có	87,61		14,60	
	Đất ở mới	18,68		4,67	
2.3	Khu vực XD các khu CX, công viên, vườn hoa	224,59	35,56		
2.4	Khu công nghiệp, kho tàng	11,90	1,88		
2.5	Khu vực xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng	5,10	0,81		
2.6	Khu vực đất cơ quan, trường đào tạo	64,03	10,14		
2.7	Khu vực xây dựng các công trình đầu mối HTKT	4,30	0,68		
2.8	Đất quân sự, an ninh	3,90	0,62		
2.9	Đất GT từ đường khu vực rộng 17,5m trở lên.	71,68	11,35		
2.10	Đất kênh mương	113,68	18,00		

- Tính chất của khu đô thị: Trung tâm dịch vụ đào tạo, y tế, nghỉ ngơi giải trí, công viên và khu dân cư đô thị.

- Cấu trúc phát triển đô thị: Hệ thống công trình công cộng: được phân thành hai cấp: cấp đô thị và cấp đơn vị ở. Khu dân cư được phân thành 2 đơn vị ở với hệ thống các công trình công cộng đồng bộ kèm theo

- Định hướng tổ chức không gian:

. Khu đô thị được thiết kế gắn liền với khu công viên, cây xanh, mặt nước.

. Trục không gian chủ yếu của khu đô thị phát triển dọc theo trục đường rộng 40 m nối khu đô thị với khu đô thị Yên Viên tại phía Đông Nam và khu vực đô thị hoá tại huyện Đông Anh và khu di tích Cổ Loa tại phía Tây Bắc. Trục không gian của các ô đất hướng về phía công viên đô thị .

. Các khu vực xây dựng mới, chủ yếu là nhà thấp tầng với mật độ xây dựng thấp, công trình xây dựng tuân thủ các qui định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, phù hợp cảnh quan đô thị khu vực.

. Các XNCN riêng lẻ nằm xen kẽ khu dân cư: Trước mắt vẫn có thể khai thác sử dụng với điều kiện đảm bảo yêu cầu về vệ sinh môi trường, song về lâu dài cần di dời vào các khu công nghiệp (đặc biệt là các XNCN gây tác hại về mặt môi trường), chuyển đổi chức năng .

3) **Khu đô thị Đông Nam Yên Viên**: diện tích 547,49ha, gồm một phần đất của xã Yên Thường, Đình Xuyên, Ninh Hiệp, Dương Hà, dân số khoảng 32.050 người.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ chiếm đất (%)	Dân số (ngàn người)	Ghi chú
3	Khu đô thị Đông Nam Yên Viên	547,49	100,0	32,05	170,8m2/ng
3.1	Khu vực xây dựng công trình dịch vụ đô thị	28,2	5,15		
3.2	Khu vực xây dựng nhà ở	170,31	31,11	32,05	53,1m2/ng
	Đất ở hiện có	109,53		16,85	
	Đất ở mới	60,78		15,20	
3.3	Khu vực XD các khu CX, công viên, vườn hoa	199,60	36,46		
3.4	Khu công nghiệp, kho tàng	18,92	3,46		
3.5	Khu vực xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng	1,93	0,35		

3.6	Khu vực đất cơ quan, trường đào tạo	6,03	1,10		
3.7	Khu vực xây dựng các công trình đầu mối HTKT	4,50	0,82		
3.8	Đất quân sự, an ninh	6,51	1,19		
3.9	Đất GT từ đường khu vực rộng 17,5m trở lên.	77,08	14,08		
3.10	Đất kênh mương	34,41	6,29		

- Tính chất của khu đô thị: Khu dân cư, cụm công nghiệp, công viên có chức năng nối kết các khu vực đã phát triển hiện có với khu đô thị Yên Viên.

- Cấu trúc phát triển đô thị: Hệ thống công trình công cộng: được phân thành hai cấp: cấp đô thị và cấp đơn vị ở. Khu dân cư được phân thành 2 đơn vị ở với hệ thống các công trình công cộng đồng bộ kèm theo.

- Định hướng tổ chức không gian:

. Trục không gian chủ yếu của khu đô thị Đông Nam Yên Viên phát triển dọc trục đường chính khu vực có mặt cắt ngang rộng 40m và không gian cảnh quan sông Thiên Đức.

. Tổ chức một trục không gian cây xanh nối từ khu vực xã Đình Bảng Bắc Ninh ra không gian mặt nước sông Đuống.

4) Đô thị Trâu Quỳ : có diện tích 843,72 ha, gồm một phần đất của thị trấn Trâu Quỳ hiện tại và một phần đất của các xã Cổ Bi, Đặng Xá, Phú Thị, Dương Xá, Đông Dư và Đa Tốn. Dân số khoảng 63.390 người.

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ chiếm đất (%)	Dân số (ngàn người)	Ghi chú
4	Đô thị Trâu Quỳ	843,72		59,30	142,3m2/ng
4.1	Khu vực xây dựng công trình dịch vụ đô thị	78,58	9,31		
4.2	Khu vực xây dựng nhà ở	236,77	28,06	59,30	39,9m2/ng
	<i>Đất ở hiện có</i>	<i>131,49</i>		<i>29,22</i>	
	<i>Đất ở mới</i>	<i>105,28</i>		<i>30,08</i>	
4.3	Khu vực XD các khu CX, công viên, vườn hoa	127,57	15,12		
4.4	Khu công nghiệp, kho tàng	126,84	15,03		
4.5	Khu vực xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng	1,53	0,18		
4.6	Khu vực đất cơ quan, trường đào tạo	59,99	7,11		
4.7	Khu vực xây dựng các công trình đầu mối HTKT	41,50	4,92		
4.8	Đất quân sự, an ninh	0,36	0,04		
4.9	Đất GT từ đường khu vực rộng 17,5m trở lên.	165,62	19,63		
4.10	Đất kênh mương	4,96	0,59		

- Tính chất của đô thị: thị trấn huyện lỵ của huyện Gia Lâm, đô thị cấp IV.

- Cấu trúc phát triển đô thị: Hệ thống công trình công cộng được phân thành hai cấp: cấp đô thị và cấp đơn vị ở. Khu dân cư được phân thành 7 đơn vị ở với hệ thống các công trình công cộng đồng bộ kèm theo.

- Định hướng tổ chức không gian:

. Đô thị Trâu Quỳ phát triển hai bên trục đường 5 nối trung tâm Hà Nội với khu công nghiệp Như Quỳnh, Hưng Yên. Mối quan hệ giữa hai khu vực Bắc và Nam đường 5 qua các tuyến đường cầu vượt đường 5.

. Đô thị Trâu Quỳ là đô thị huyện lỵ. Các công trình công cộng cấp đô thị chủ yếu đã có: Nhà thi đấu. Dự kiến đầu tư xây dựng sân thể thao, bệnh viện đa khoa... Trung tâm hành chính của đô thị đặt tại phía Nam đường. Các công trình công cộng cải tạo và xây dựng mới tuân thủ quy chuẩn và quy hoạch chi tiết được duyệt, có thiết kế đô thị và hình thức kiến trúc hài hoà với khu vực.

. Khu vực trung tâm huyện được giữ lại nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang theo quy hoạch.

Các công trình cao tầng - chung cư, văn phòng (7-15 tầng) bố trí dọc theo đường 5 và thấp dần vào phía trong. Công trình xây dựng tuân thủ các qui định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, phù hợp cảnh quan đô thị khu vực.

7.1.2. Khu công viên cây xanh đô thị có tổng diện tích 586,52m², có chỉ tiêu sử dụng đất chung sau:

TT	Loại	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Dân số (ngàn người)
	Công viên đô thị	586,52		2,31
1	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	496,20		
2	Đất ở hiện có	10,39		2,31
3	Khu vực đất cơ quan, trường đào tạo	4,77		
4	Khu vực xây dựng các công trình đầu mối HTKT	27,84		
5	Đất quân sự, an ninh	2,19		
6	Đất giao thông quốc gia, đô thị, khu vực	45,13		

Các yêu cầu chung :

Gắn kết chung với cây xanh khu vực phụ cận, dải cây xanh dọc các sông, mương và vành đai cây xanh sinh thái ngoài đô thị thành một hệ thống hoàn chỉnh, góp phần cải thiện môi trường, phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí, văn hoá thể thao, nghỉ dưỡng và mỹ quan đô thị. Phải có bố cục không gian kiến trúc, tính chất phù hợp với truyền thống, tập quán cộng đồng của đô thị, kết hợp hài hoà với mặt nước và môi trường xung quanh. Xây dựng theo quy hoạch chi tiết, thiết kế cảnh quan, dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Các yêu cầu cụ thể :

1) Khu công viên đô thị (Khu công viên X40 và phân mở rộng):

- Trong Quy hoạch tổng thể, công viên này được ký hiệu công viên X40) gồm : phần diện tích theo quy hoạch tổng thể khoảng 383,89ha (bao gồm cả phần diện tích nút giao thông đường 5 và đường vành đai 3) và phân mở rộng có diện tích 92,01ha.

- Tính chất: Khu Công viên đô thị là công viên nghỉ ngơi giải trí lớn của Hà Nội, chức năng đa dạng, gắn với hoạt động của Trường ĐHNN 1 và Viện Nghiên cứu Rau quả trung ương. Tạo thành trục không gian xanh nối không gian sông Hồng với sông Đuống.

- Phân khu chức năng và định hướng tổ chức không gian: Hồ đóng vai trò là hồ điều hoà và tạo cảnh quan cho khu vực. Cảnh quan chủ đạo của công viên là các hồ nước và tuyến sông Cầu Báy. Khu vực dân cư hiện có chỉ sử dụng tạm thời, khi triển khai xây dựng công viên theo qui hoạch sẽ di chuyển và bố trí tái định cư tại địa điểm phù hợp qui hoạch.

2) Khu công viên văn hoá lịch sử Phù Đổng: có diện tích khoảng 40,48 ha.

- Tính chất: Khu công viên phục vụ du lịch, nghỉ ngơi giải trí gắn với khu di tích Phù Đổng - Thánh Gióng.

- Phân khu chức năng và định hướng tổ chức không gian: Cùng với Trung tâm dịch vụ thương mại, du lịch Phù Đổng tạo thành một khu vực phát triển mới tại xã Phù Đổng. Cảnh quan chủ đạo của công viên là các hồ nước, cây xanh và gắn với kiến trúc cảnh quan của làng xóm ven sông Đuống, gắn với tuyến tổ chức lễ hội Phù Đổng - Thánh Gióng ngoài đê sông Đuống.

3) Khu công viên sinh thái Dương Quang: có diện tích khoảng 71,14ha.