

Số: **6415** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **21** tháng 11 năm 2014

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000  
Địa điểm: tại các phường Ngọc Thụy, Ngọc Lâm, Bồ Đề, Gia Thụy, Thượng Thanh, Đức  
Giang, Việt Hưng, Giang Biên, Long Biên, Phúc Đồng, Cự Khối, Sài Đồng, Thạch Bàn,  
Phúc Lợi - quận Long Biên, xã Cổ Bi, Đông Dư - huyện Gia Lâm - Hà Nội.

## ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm  
định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý  
không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý  
không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu  
tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về quản lý độ  
cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về  
việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến  
năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 06/8/2012 của UBND Thành phố về  
việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ công văn số 1528/BXD-QHKT ngày 04/7/2014 của Bộ Xây dựng về việc góp  
ý đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ công văn số 5526/BNN-KH ngày 11/7/2014 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển  
Nông thôn về việc góp ý đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số:  
4527/TTr - QHKT ngày 24 tháng 10 năm 2014;

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 do Viện Quy hoạch  
Xây dựng Hà Nội lập với các nội dung chủ yếu sau đây:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Quy hoạch Phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000.

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

**2.1. Vị trí:** Phân khu đô thị N10 thuộc địa bàn các phường Ngọc Thụy, Ngọc Lâm, Bồ  
Đề, Gia Thụy, Thượng Thanh, Đức Giang, Việt Hưng, Giang Biên, Long Biên, Phúc Đồng,  
Cự Khối, Sài Đồng, Thạch Bàn, Phúc Lợi – quận Long Biên, xã Cổ Bi, Đông Dư – huyện  
Gia Lâm - Hà Nội.

## 2.2. Ranh giới:

- + Phía Tây Nam giáp tuyến đường đê sông Hồng và hành lang thoát lũ.
- + Phía Bắc và Đông Bắc giáp tuyến đường đê sông Đuống.
- + Phía Đông Nam giáp đường vành đai 3.
- + Phía Tây giáp tuyến đê sông Hồng.

## 2.3. Quy mô:

- Diện tích khoảng: 4037,46 ha
- Dân số:
- + Dự báo đến năm 2030: 350.000 người
- + Tối đa đến năm 2050: 397.000 người

## 3. Nội dung quy hoạch phân khu:

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

\* Các chỉ tiêu Quy hoạch kiến trúc

- Đất xây dựng đô thị: 101,72m<sup>2</sup>/người.
- Đất dân dụng đô thị: 81,01m<sup>2</sup>/người.

Bao gồm:

- + Công cộng đô thị: 5,13m<sup>2</sup>/người.
- + Cây xanh đô thị: 11,35m<sup>2</sup>/người.
- + Trường PTTH: 0,61m<sup>2</sup>/người.
- + Chỉ tiêu đất giao thông (thành phố và khu ở): 15,75m<sup>2</sup>/người.
- + Đất đơn vị ở: 48,17m<sup>2</sup>/người.
- Đất khác trong phạm vi dân dụng: 4,30m<sup>2</sup>/người.
- Đất ngoài phạm vi dân dụng: 16,41m<sup>2</sup>/người.

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

#### 3.2.1. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

| TT    | Chức năng sử dụng đất  | Diện tích | Chỉ tiêu             | Mật độ xây dựng (%) |       | Tầng cao (tầng) |       |
|-------|--|-----------|----------------------|---------------------|-------|-----------------|-------|
|       |  | (ha)      | (m <sup>2</sup> /ng) | (min)               | (max) | (min)           | (max) |
| 1     | Đất dân dụng   | 3216,14   | 81,01                | 14,00               | 59,00 | 2,00            | 50,00 |
| 1.1   | Đất công cộng thành phố  | 154,11    | 3,88                 | 20,00               | 40,00 | 3,00            | 50,00 |
| 1.2   | Đất cây xanh, TĐTT thành phố   | 286,35    | 7,21                 |                     | 5,00  |                 | 1,00  |
| 1.3   | Đất giao thông thành phố   | 350,12    | 8,82                 |                     |       |                 |       |
|       | - Đường, quảng trường  | 282,60    | 7,12                 |                     |       |                 |       |
|       | - Ga và đường sắt đô thị   | 66,35     | 1,67                 |                     |       |                 |       |
|       | - Giao thông linh (Bến - bãi đỗ xe, trung tâm vận tải đa phương tiện, điểm trung chuyển xe buýt)     | 1,17      | 0,03                 |                     |       |                 |       |
| 1.4   | Đất khu ở  | 2425,56   | 61,10                | 14,00               | 59,00 | 2,00            | 35,00 |
| 1.4.1 | - Đất công cộng khu ở  | 49,53     | 1,25                 | 20,00               | 40,00 | 3,00            | 35,00 |
| 1.4.2 | - Trường trung học phổ thông (Cấp 3)   | 24,27     | 0,61                 | 14,00               | 35,00 | 2,00            | 4,00  |
| 1.4.3 | - Đất cây xanh, TĐTT khu ở   | 164,21    | 4,14                 |                     | 5,00  |                 | 1,00  |
| 1.4.4 | - Giao thông khu ở   | 275,09    | 6,93                 |                     |       |                 |       |
| 1.4.5 | - Đất đơn vị ở   | 1912,46   | 48,17                | 14,00               | 59,00 | 2,00            | 25,00 |
| a     | Đất công cộng đơn vị ở (Phục vụ thường xuyên: Thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính cấp đơn vị ở) | 47,23     | 1,19                 | 20,00               | 40,00 | 3,00            | 5,00  |
| b     | Đất cây xanh (sân chơi, vườn dạo, sân luyện tập)   | 87,03     | 2,19                 |                     | 5,00  |                 | 1,00  |
| c     | Đất trường tiểu học (cấp 1), trường trung học cơ sở (cấp 2)  | 107,80    | 2,72                 | 14,00               | 35,00 | 2,00            | 3,00  |

| TT  | Chức năng sử dụng đất                               | Diện tích<br>(ha) | Chỉ tiêu<br>(m <sup>2</sup> /ng) | Mật độ xây dựng (%) |              | Tầng cao (tầng) |              |
|-----|---|-------------------|----------------------------------|---------------------|--------------|-----------------|--------------|
|     |   |                   |                                  | (min)               | (max)        | (min)           | (max)        |
| d   | Đất trường mầm non                                  | 51,47             | 1,30                             | 14,00               | 40,00        | 2,00            | 3,00         |
| e   | Đất nhóm nhà ở                                      | 1218,98           | 30,69                            | 20,00               | 59,00        | 3,00            | 25,00        |
| -   | Đất nhóm nhà ở xây dựng mới                         | 460,71            |                                  | 20,00               | 59,00        | 3,00            | 25,00        |
| -   | Đất nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang)        | 758,27            |                                  | 30,00               | 59,00        | 3,00            | 5,00         |
| f   | Đất giao thông đơn vị ở                             | 399,95            | 10,07                            |                     |              |                 |              |
| -   | Đất đường đơn vị ở                                  | 354,62            | 8,93                             |                     |              |                 |              |
| -   | Đất bãi đỗ xe                                       | 45,33             | 1,14                             |                     |              |                 |              |
| 2   | <b>Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng</b> | <b>170,76</b>     | <b>4,30</b>                      | <b>20,00</b>        | <b>50,00</b> | <b>3,00</b>     | <b>35,00</b> |
| 2.1 | Đất hỗn hợp   | 60,07             |                                  | 20,00               | 40,00        | 3,00            | 35,00        |
| 2.2 | Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo        | 88,50             |                                  | 30,00               | 50,00        | 3,00            | 30,00        |
| 2.3 | Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng                  | 22,19             |                                  |                     |              |                 |              |
| 3   | <b>Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng</b>      | <b>650,56</b>     | <b>16,41</b>                     | <b>30,00</b>        | <b>50,00</b> | <b>1,00</b>     | <b>25,00</b> |
| 3.1 | Đất công nghiệp, kho tàng                           | 172,92            |                                  | 30,00               | 50,00        | 1,00            | 25,00        |
| 3.2 | Đất an ninh, quốc phòng                             | 174,74            |                                  |                     |              |                 |              |
| 3.3 | Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật                        | 150,04            |                                  |                     |              |                 |              |
| 3.4 | Đất cây xanh cách ly, cây xanh phòng hộ             | 152,86            |                                  |                     |              |                 |              |
|     | <b>Tổng cộng</b>                                    | <b>4037,46</b>    | <b>101,72</b>                    | <b>14,00</b>        | <b>59,00</b> | <b>2,00</b>     | <b>50,00</b> |

\* *Chú thích:*

*Diện tích các khu vực cây xanh bao gồm cả hồ điều hòa (nếu có).*

*Diện tích các lô đất cây xanh cách ly bao gồm cả hệ thống mương quy hoạch (nếu có).*

*Tổng diện tích mặt nước trong phân khu khoảng: 186,2ha, chiếm khoảng 5% tổng diện tích đất nghiên cứu.*

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

- Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất của các đơn vị ở, lô đất chức năng đô thị sẽ được xác định chính xác ở quy hoạch tỷ lệ lớn hơn, có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế, tuân thủ các chỉ tiêu chung tại đồ án Quy hoạch Phân khu đô thị N10 được duyệt, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Quá trình lập các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Nhà ở, Luật đất đai... các quy hoạch chuyên ngành, ngành, lĩnh vực, mạng lưới và các quy định hiện hành khác.

- Các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, dự án đầu tư trong phạm vi nghiên cứu thực hiện theo nguyên tắc: đối với các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, chỉ giới đường đỏ, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt nếu phù hợp, không trái với quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu có thể tiếp tục triển khai thực hiện theo các nội dung đã được phê duyệt. Các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư... không phù hợp cần điều chỉnh theo Quy hoạch phân khu; việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư cần được cấp thẩm quyền chấp thuận và thực hiện theo đúng quy trình quy định; Các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương, chưa phê duyệt khi triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư tiếp theo cần được kiểm tra, rà soát, đối chiếu với quy hoạch phân khu được phê duyệt; trường hợp có sự thay đổi về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc thì cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định. Các nội dung khi cụ thể hóa các đồ án quy hoạch hoặc dự án đầu tư (nếu có) phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp với các chỉ tiêu khung của ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu

này được duyệt; tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

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

- Đất nhóm nhà ở hiện có được cải tạo chỉnh trang hoặc xây dựng lại, bổ sung đủ hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật, kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan theo hướng mật độ xây dựng thấp, thấp tầng, di dời với bảo tồn, khai thác các kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng (hạn chế san lấp ao hồ). Đối với các khu vực nhà ở hiện có nằm kề cận các tuyến đường giao thông từ đường phân khu vực trở lên hoặc các trục không gian kiến trúc cảnh quan chủ đạo của phân khu đô thị, cần được kiểm soát xây dựng đồng bộ hiện đại về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với khu vực ở hiện có. Trong quá trình quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch, cần rà soát nguồn gốc đất, kiểm soát các quỹ đất trống để ưu tiên bổ sung hệ thống HTXH, cây xanh TDDT, bãi đỗ xe... phục vụ nhu cầu cho dân cư khu vực.

- Đối với các khu đất có điều chỉnh chức năng quy hoạch sử dụng đất so với Quy hoạch chi tiết quận Long Biên, khi triển khai các bước tiếp theo cần rà soát nguồn gốc sử dụng đất để phù hợp với tình hình thực tế, hiện trạng sử dụng đất, tránh khiếu kiện.

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

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

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỉ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc xác định ranh giới khu vực bảo vệ, lập dự án, cải tạo, xây dựng... phải tuân thủ theo Luật Di sản Văn hóa, các quy định liên quan và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và khu mộ hiện có tại các khu vực không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập đến các khu vực nghĩa trang tập trung của thành phố:

+ Trong giai đoạn trước mắt, khi Thành phố chưa hoàn chỉnh hệ thống nghĩa trang tập trung, các khu mộ hiện có được tập kết tạm vào nghĩa trang tập trung hiện có (trong đất cây xanh TDDT theo quy hoạch). Các nghĩa trang tập kết tạm này phải được tổ chức lại

thành khu kang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

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

- Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường phân khu vực trở xuống) đi qua các khu vực dân cư hiện có, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, lập dự án phù hợp với điều kiện hiện trạng, đảm bảo tính khả thi, công khai minh bạch.

- Đối với tuyến đường sắt đô thị số 1 sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Sau khi cấp thẩm quyền chấp thuận vị trí chính xác tuyến đường sắt đô thị, các khu chức năng sử dụng đất (đất xây dựng tuyến đường sắt và hành lang bảo vệ) liên quan sẽ được điều chỉnh tương ứng và cập nhật vào đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N10.

- Đối với khu quy hoạch H (nằm ngoài đê, bãi sông Hồng) khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, nghiên cứu lập dự án đầu tư phải có ý kiến của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn theo quy định, đảm bảo các quy định về an toàn đê điều, phòng chống lũ theo quy định của pháp luật.

- Đối với sơ đồ tĩnh không đầu, tĩnh không sườn của sân bay Gia Lâm được xác định theo hướng dẫn của Nghị định số 20/2009/NP-CP của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam, các dự án nằm trong khu vực này khi lập dự án đầu tư xây dựng cần thỏa thuận chiều cao công trình với cơ quan quản lý của Bộ Quốc phòng.

### **3.2.3. Phân bổ các khu quy hoạch:**

Phân khu đô thị N10 được chia thành 07 khu quy hoạch bao gồm 49 ô quy hoạch (trong đó có 41 đơn vị ở và 05 nhóm nhà ở độc lập) và đường giao thông để kiểm soát phát triển. Cụ thể như sau:

- Khu Quy hoạch A có tổng diện tích đất khoảng 457,79ha; dân số khoảng 61.464 người; bao gồm 09 ô quy hoạch (trong đó có 08 đơn vị ở);

- Khu Quy hoạch B có tổng diện tích đất khoảng 314,85ha; dân số khoảng 36.252 người; bao gồm 05 ô quy hoạch (trong đó có 05 đơn vị ở);

- Khu Quy hoạch C có tổng diện tích đất khoảng 789,92ha; dân số khoảng 106.425 người; bao gồm 15 ô quy hoạch (trong đó có 10 đơn vị ở, 04 nhóm nhà ở độc lập);

- Khu Quy hoạch D có tổng diện tích đất khoảng 589,60ha; dân số khoảng 63.175 người; bao gồm 05 ô quy hoạch (trong đó có 05 đơn vị ở);

- Khu Quy hoạch E có tổng diện tích đất khoảng 638,56ha; dân số khoảng 45.926 người; bao gồm 06 ô quy hoạch (trong đó có 05 đơn vị ở, 01 nhóm nhà ở độc lập);

- Khu Quy hoạch G có tổng diện tích đất khoảng 557,18ha; dân số khoảng 66.758 người; bao gồm 07 ô quy hoạch (trong đó có 06 đơn vị ở);

- Khu Quy hoạch H (là khu vực ngoài bãi đê sông Hồng) có tổng diện tích đất khoảng 414,25ha; dân số khoảng 17.000 người; bao gồm 02 ô quy hoạch (trong đó có 02 đơn vị ở).

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

### **3.3.1. Tổ chức không gian - kiến trúc cảnh quan:**

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

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

- Không gian đô thị được phát triển theo nguyên tắc hình thành dọc theo tuyến đường đô thị tạo không gian lớn, tạo phố (trục đường Nguyễn Văn Linh, Ngô Gia Tự, Nguyễn Văn Cừ, Vành đai 2, Vành đai 3) kết hợp với các khu vực xây dựng tập trung (các khu đô thị mới) một cách linh hoạt để hình thành bộ mặt đô thị. Quy mô, độ cao công trình giảm dần về phía các công viên, làng xóm di tích lịch sử văn hóa... để tạo sự chuyển tiếp không gian đô thị hài hòa.

- Khu vực trung tâm hành chính - chính trị và thương mại của khu đô thị được bố trí theo cụm và giáp các trục đường đô thị, tạo sự bề thế và điểm nhấn kiến trúc đô thị theo khu vực.

- Các khu đô thị mới phát triển theo mô hình khu ở - đơn vị ở, được xây dựng đồng bộ hạ tầng cơ sở đầy đủ, không gian công cộng dịch vụ thương mại, sân chơi, vườn hoa, thể dục thể thao khốp nối liền hoàn với khu dân cư hiện có.

- Các khu vực làng xóm được cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạn chế tăng mật độ xây dựng và tầng cao công trình, duy trì kiểu nhà thấp tầng có sân vườn, kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống.

- 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 theo quy định chuyên ngành; kiểm soát việc xây dựng các công trình lân cận không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

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

*\* Khu vực trọng tâm:*

Khu vực trọng tâm của phân khu đô thị là trục không gian dọc theo tuyến Nguyễn Văn Cừ và công trình bảo tàng đường sắt phường Gia Thụy.

*\* Các tuyến quan trọng:*

- Trục đường vành đai 3 đi cầu Phù Đổng có mặt cắt ngang rộng 80-100m.

- Tuyến đường Vành đai 2 kéo dài đi Ninh Hiệp - huyện Gia Lâm.

- Tuyến đường Nguyễn Văn Cừ - Ngô Gia Tự.

- Tuyến đường Nguyễn Văn Linh kéo dài đến cầu Đông Trù.

*\* Các điểm nhấn và không gian mở:*

- Khu vực cụm công trình công cộng đô thị tại khu vực nút giao giữa đường Vành đai 3 và đường Nguyễn Văn Linh, chiều cao khoảng 50 tầng.

- Cụm công trình cao 40 tầng khu vực phường Thạch Bàn, tiếp giáp tuyến đường Gia Thụy - Cầu Bấy.

- Cụm công trình công cộng đô thị, với chức năng nhà bảo tàng đường sắt khu vực phường Gia Thụy, trên cơ sở khu vực nhà máy xe lửa Gia Lâm.

- Khu vực hai bên tuyến đường Nguyễn Văn Linh khu vực phường Gia Thụy (khu vực Siêu thị Savico, BigC).

*\* Điểm nhìn quan trọng:*

Các điểm nhìn quan trọng từ các hướng:

- Trên tuyến đường vành đai 3 đi cầu Phù Đổng.

- Trên tuyến đường Vành đai 2 kéo dài qua Ninh Hiệp.

- Trên tuyến đường Nguyễn Văn Cừ - Ngô Gia Tự.

- Tuyến đường Nguyễn Văn Linh kéo dài qua cầu Đông Trù.

**c) Các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát:**

- Khu vực nằm trong phạm vi ảnh hưởng của tỉnh không sân bay Gia Lâm.

- Khu vực dọc theo các tuyến đường cấp đô thị và khu vực (Vành đai 3, Vành đai 2, đường Nguyễn Văn Cừ - Ngô Gia Tự, đường Nguyễn Văn Linh).

- Các trục không gian và điểm nhấn quan trọng.

- Mặt nước và không gian cây xanh.

- Các khu vực làng xóm hiện hữu.

### **3.3.2. Thiết kế đô thị:**

#### **a) Các nguyên tắc, yêu cầu chung thiết kế đô thị:**

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian 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.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của đô thị; phải có tính kế thừa về kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

#### **b) Thiết kế đô thị phân khu:**

Tuân thủ các quy định theo đồ án Quy hoạch phân khu về:

- Thiết kế đô thị cho khu vực trung tâm;
- Thiết kế đô thị dọc trục đường chính;
- Thiết kế đô thị đối với các khu không gian mở;
- Thiết kế đô thị đối với các công trình điểm nhấn
- Thiết kế đô thị đối với các ô phố.

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

#### **3.4.1. Quy hoạch giao thông:**

##### **a) Giao thông đối ngoại :**

- Đường sắt quốc gia: Tuyến đường sắt Hà Nội - Yên Viên sẽ được cải tạo thành tuyến đường sắt quốc gia kết hợp với đường sắt đô thị số 1, là đường sắt đôi, khổ 1.435mm. Phương án hướng tuyến cụ thể sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập Dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Ga đường sắt: Ga Gia Lâm sẽ được cải tạo nâng cấp thành ga đường sắt đô thị trên tuyến đường sắt xuyên tâm Yên Viên – Ngọc Hồi và Gia Lâm – Phú Thụy, có vai trò như một trung tâm vận chuyển hành khách công cộng. Chiều dài ga khoảng: 1200m, diện tích khoảng: 11,23 ha.

- Cảng hàng không: Theo quy hoạch sân bay Gia Lâm sử dụng chung cho dân sự nội địa tầm ngắn và quân sự.

- Bến xe khách: Bến xe khách Gia Lâm được giữ lại để hỗ trợ cho bến xe liên tỉnh mới tại xã Cổ Bi kết hợp chức năng làm điểm đầu cuối cho xe buýt và bãi đỗ xe với quy mô khoảng 1,17 ha.

##### **b) Giao thông đô thị :**

*\* Đường sắt đô thị:*

- Tuyến đường sắt đô thị số 1 bao gồm 2 nhánh:

+ Nhánh 1: Nhánh Gia Lâm – Phú Thị chạy trên nền của tuyến đường sắt quốc gia hiện có Hà Nội – Hải Phòng. Tuyến đi nổi với chiều dài đoạn qua phân khu đô thị N10 khoảng 6,1km. Dự kiến bố trí 3 ga trên đoạn tuyến này.

+ Nhánh 2: Nhánh Yên Viên – Ngọc Hồi kết hợp chạy tàu với tuyến đường sắt Quốc gia. Tuyến đi nổi với chiều dài đoạn qua phân khu đô thị N10 khoảng 5,5km. Dự kiến bố trí 4 ga trên đoạn tuyến này.

- Tuyến đường sắt đô thị số 4: Tuyến đi ngầm đoạn từ khu công nghiệp Sài Đồng B đến nút giao trung tâm quận Long Biên, các đoạn tuyến còn lại đi nổi. Chiều dài đoạn qua phân khu đô thị N10 khoảng 7,6km. Dự kiến bố trí 2 ga trên đoạn tuyến này.

Phương án, thiết kế chi tiết và quy mô của tuyến và các ga đường sắt đô thị sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập dự án đầu tư. Riêng đoạn tuyến từ ga Gia Lâm đến đê sông Hồng của tuyến đường sắt đô thị số 1 được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

*\* Các tuyến đường cấp đô thị:*

- Đường vành đai 3 (đường dẫn cầu Thanh Trì và quốc lộ 1A mới) là tuyến đường cao tốc đô thị (quy mô 6-8 làn xe cao tốc đi giữa đã được xây dựng cơ bản hoàn chỉnh theo Dự án đầu tư được Bộ Giao thông vận tải phê duyệt), tuyến đường gom đô thị song hành (quy mô 2-3 làn xe). Thành phần mặt cắt ngang cụ thể sẽ được xác định căn cứ Dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đường trục chính đô thị:

+ Đường trục từ cầu Vĩnh Tuy đến đê sông Hồng có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 50m$  gồm 06 làn xe chạy chính ở giữa và 04 làn xe đường gom ở hai bên.

+ Đường trục từ đê sông Hồng đến nút giao với đường Nguyễn Văn Linh có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 57,5 - 60m$  gồm 06 làn xe chạy chính ở giữa và 04 làn xe đường gom ở hai bên.

+ Đường trục từ nút giao với đường Nguyễn Văn Linh đến khu đô thị Vinhomes Riverside đi Ninh Hiệp có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 37- 60m$  gồm 06 làn xe chạy chính ở giữa. Riêng đoạn qua khu Công viên công nghệ phần mềm Sài Đồng A mở rộng mặt cắt ngang rộng 81m gồm 06 làn xe chạy chính ở giữa và 04 làn xe đường gom ở hai bên.

+ Tuyến đường Nguyễn Văn Linh có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 52,5 - 68m$  gồm 06 làn xe chạy chính ở giữa và 04 làn xe đường gom ở hai bên. Tuyến đường sắt đô thị số 4 dự kiến được bố trí ngầm dưới tuyến đường.

+ Tuyến đường Cầu Chui – Đông Trù có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 68m$  gồm 06 làn xe chạy chính ở giữa và 04 làn xe đường gom ở hai bên.

- Đường chính đô thị:

+ Đường Nguyễn Văn Cừ có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 42m$  bao gồm các thành phần: lòng đường xe chạy 6 làn rộng  $2 \times 12,75m$ ; dải phân cách trung tâm rộng 0,5m;



via hè hai bên rộng 2x8m. Đoạn đầu nút giao cầu Chui được mở rộng cục bộ theo dự án nút giao thông trung tâm quận Long Biên.

+ Đường Ngô Gia Tự có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 48\text{m}$  bao gồm các thành phần: lòng đường xe chạy 8 làn rộng 2x15m; dải phân cách trung tâm rộng 3m; vỉa hè hai bên rộng 7-8m.

- Các tuyến đường liên khu vực: gồm 06 tuyến có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 38-48\text{m}$  bao gồm các thành phần: lòng đường xe chạy 6-8 làn rộng 2x(11,25-15)m; dải phân cách trung tâm rộng từ 3-7,5m; vỉa hè hai bên rộng 2x(6,5 - 7,5)m.

\* Các tuyến đường cấp khu vực:

- Đường chính khu vực: là các tuyến đường 3-4 làn xe, bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 22-30\text{m}$  bao gồm lòng đường xe chạy rộng 12-15m; dải phân cách trung tâm rộng từ 0-5m; vỉa hè hai bên rộng từ 5-7,5m. Riêng tuyến đường đê sông Hồng và sông Đuống bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 25 - 60\text{m}$ , gồm 4 - 6 làn xe trong đó 2 - 3 làn xe đi trên mặt đê, 2 - 3 làn xe đi dưới chân đê.

- Đường khu vực: là các tuyến đường 2-3 làn xe có bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 17-25\text{m}$  bao gồm lòng đường xe chạy rộng 7,5-15m; vỉa hè hai bên rộng 2x(3 - 5)m.

\* Các tuyến đường nội bộ: Các tuyến đường phân khu vực trở xuống được xác định sơ bộ, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt đảm bảo phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn.

\* Các nút giao thông:

Các nút giao giữa đường Vành đai 3 với các tuyến đường cấp đô thị, đường vành đai 2 với tuyến đường đê sông Hồng và đường Nguyễn Văn Linh là nút giao khác mức liên thông; Các nút giao giữa đường trục chính đô thị, đường chính đô thị với đường liên khu vực là các nút giao khác mức trực thông. Thiết kế chi tiết của các nút giao sẽ được thực hiện theo dự án riêng, được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Các nút còn lại là nút giao bằng, chỉ cho phép đầu nối vào đường gom của các tuyến đường cao tốc và đường trục chính đô thị.

\* Các trạm dừng xe buýt: được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và đường chính khu vực. Khoảng cách các trạm đảm bảo từ 300-500m và không vượt quá 800m.

\* Giao thông tĩnh:

- Trạm trung chuyển đa phương tiện: tại khu vực hành lang dự trữ xây dựng tuyến đường sắt đô thị số 1 và đường sắt quốc gia tại khu vực Ngọc Thụy phía Tây Nam ga Gia Lâm với quy mô dự kiến khoảng 5ha.

- Bãi đỗ xe công cộng:

+ Bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất đơn vị ở chủ yếu phục vụ khách vắng lai và khu vực làng xóm hiện có. Trên cơ sở kế thừa quỹ đất theo quy hoạch chi tiết quận Long Biên, khu quy hoạch dự kiến bố trí 49 bãi đỗ xe với tổng diện tích 46,1ha. Để đảm bảo chỉ tiêu diện tích bãi đỗ xe đạt trên 4% diện tích đất đơn vị ở có thể xem xét tăng hệ số sử dụng đất đỗ xe hiện có bằng cách đề xuất xây dựng các bãi đỗ xe nhiều tầng tại các vị trí cụ thể (chi tiết tại phụ lục giao thông - Bảng thống kê diện tích bãi đỗ xe).

+ Đối với các khu chức năng đô thị xây mới, trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch tiếp theo phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu đỗ xe theo quy định.

+ Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng, cây xanh sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế của khu vực. Các bãi đỗ xe trong đất cây xanh không vượt quá 20% diện tích khu đất. Tùy từng vị trí bãi đỗ xe có thể được xây dựng ngầm, trên đó có sử dụng chức năng đất trong cây xanh. Ngoài ra, có thể được bố trí trên cơ sở tận dụng quỹ đất trong các nút giao thông khác mức, gầm cầu cạn đường bộ...trên nguyên tắc đảm bảo an toàn giao thông đường bộ.

### **3.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:**

#### **3.4.2.1. Quy hoạch thoát nước mưa:**

##### **a) Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa hỗn hợp (công thoát kết hợp hồ điều hòa); chủ yếu là thoát nước riêng tự chảy với chu kỳ tính toán từ 2 - 5 năm. Các tuyến công thoát nước mưa đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực lập quy hoạch và khu vực dân cư lân cận.

- Lưu vực 1: Khi mực nước lớn nhất tại đập ngăn nước (giáp tuyến đường sắt Hà Nội – Lào Cai)  $\leq 5,70$  m nước mưa thoát tự chảy vào mương thoát nước Thượng Thanh và Ngọc Thụy chảy qua mương Việt Hưng – Cầu Bấy và Gia Thụy – Cầu Bấy để chảy về sông Cầu Bấy ở phía Nam. Khi mực nước lớn nhất tại vị trí đập ngăn nước  $> 5,70$  m nước mưa trong lưu vực theo các trục mương Thượng Thanh và mương Ngọc Thụy thoát ra sông Đuống qua trạm bơm Gia Thượng với công suất dự kiến 10 m<sup>3</sup>/s, diện tích khoảng 1,5 ha với một số hồ điều hoà có tổng diện tích khoảng 25,87 ha.

- Lưu vực 2: Khi mực nước lớn nhất tại đập ngăn nước Thạch Bàn (tại đoạn giao giữa sông Cầu Bấy với đường Vành đai 3)  $\leq 4,50$  m nước mưa được thoát vào các mương thoát nước Long Biên - Cự Khối, Gia Thụy – Cầu Bấy, Phúc Lợi – Cầu Bấy tiêu tự chảy ra sông Cầu Bấy. Khi mực nước lớn nhất tại vị trí đập ngăn nước  $> 4,50$  m nước mưa được thoát vào các mương Long Biên - Cự Khối, Gia Thụy – Cầu Bấy, Phúc Lợi – Cầu Bấy tiêu ra sông Hồng bằng trạm bơm Cự Khối với công suất dự kiến 35+55 m<sup>3</sup>/s, diện tích khoảng 5 ha với một số hồ điều hoà có tổng diện tích khoảng 160,33 ha.

- Lưu vực 3 (khu vực ngoài đê sông Hồng): Hướng thoát tự chảy ra sông Hồng ở phía Tây Nam. Tuyến mương chính - mương xả Cự Khối làm nhiệm vụ thoát nước cho khu vực và thoát nước cho trạm bơm Cự Khối ra sông Hồng. Đối với việc thoát nước của lưu vực này cần tuân thủ Luật đê điều, Quy hoạch đê điều.

- Các hồ điều hòa thoát nước được bố trí trong đất cây xanh thành phố, khu ở, đơn vị ở. Tổng diện tích mặt nước các hồ điều hòa khoảng 186,2ha, chiếm 5% diện tích đất xây dựng đô thị.

- Đối với các khu vực đã hoặc đang triển khai dự án hệ thống thoát nước trong các khu vực này theo hệ thống thoát nước theo các dự án đã được phê duyệt. Đối với các khu vực làng xóm cũ xây dựng các tuyến rãnh nắp đan, bố trí dọc theo các tuyến đường thôn, xóm... thu gom nước mưa sau đó thoát ra các tuyến công chính trong khu vực.

##### **b) Quy hoạch san nền:**

- Cao độ nền xây dựng trung bình trong lưu vực 1 khoảng 7,5m.

- Cao độ nền xây dựng trung bình trong lưu vực 2 khoảng 6,5m.

- Cao độ nền xây dựng trong lưu vực 3 (ngoài đê sông Hồng hiện có) sẽ được xác định theo dự án riêng, việc không chế cao độ nền tại khu vực này cần tuân thủ Luật đê điều, Quy hoạch đê điều.

- Khu vực đã và đang có dự án được phê duyệt cao độ nền xác định theo dự án.
- Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã khống chế, quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.
- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.
- Đối với các khu vực đã xây dựng, khu vực làng xóm cũ sẽ được san gạt cục bộ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước. Đối với các khu vực công viên cây xanh, hồ điều hòa được thực hiện theo dự án riêng.

### **3.4.3. Quy hoạch cấp nước:**

\* Nguồn cấp: Từ Nhà máy nước Gia Lâm hiện có với công suất 60.000m<sup>3</sup>/ngày đêm; Trạm cấp nước Sân bay Gia Lâm công suất 6000m<sup>3</sup>/ngđ và Nhà máy nước mặt sông Đuống xây dựng với công suất đến năm 2020 là 240.000m<sup>3</sup>/ngđ, đến năm 2030 là 475.000 m<sup>3</sup>/ngđ, đến năm 2050 là 650.000m<sup>3</sup>/ngđ.

#### **\* Mạng lưới cấp nước:**

- Xây dựng các tuyến ống truyền dẫn D300mm-D600mm trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội và quy hoạch chuyên ngành cấp nước đã được duyệt.
- Xây dựng mạng lưới đường ống phân phối D150mm - D200mm đấu nối với mạng lưới truyền dẫn bằng một số điểm đấu thích hợp và được phân chia thành nhiều khu vực nhỏ có mạng phân phối độc lập cấu trúc theo dạng mạch vòng.

#### **\* Cấp nước chữa cháy:**

- Bố trí các họng cứu hỏa trên đường quy hoạch và đấu nối với các tuyến ống có đường kính  $\geq$  D100mm, khoảng cách các họng cứu hỏa theo quy chuẩn hiện hành.
- Sử dụng nước hồ điều hòa phục vụ việc chữa cháy theo quy định.

### **3.4.4 Quy hoạch cấp điện, thông tin liên lạc:**

#### **a) Quy hoạch cấp điện**

- Nguồn cấp: Từ trạm biến áp 220KV Long Biên (xây dựng trong khu vực nghiên cứu) và các trạm biến áp 110KV, bao gồm: Trạm 110/22-6KV Gia Lâm công suất 3x63MVA, trạm 110/22KV Long Biên công suất 2x63MVA, trạm 110/22KV Ngọc Thụy công suất 2x63MVA, trạm 110/22KV Sài Đồng A công suất 3x63MVA, trạm 110/22KV Sài Đồng B công suất 2x63MVA.

#### **- Mạng lưới điện cao thế:**

+ Xây dựng tuyến cáp ngầm 220KV Hiệp Hòa - Đông Anh - Bắc Ninh 2 (nhánh rẽ Long Biên) dọc đường ven sông Đuống.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm 110KV Long Biên - Gia Lâm, 110KV Gia Lâm - Sài Đồng A, 110KV Sài Đồng A - Sài Đồng B, 110KV Gia Lâm - Ngọc Thụy, 110KV Gia Lâm - Yên Viên.

- Mạng trung thế: Xây dựng các tuyến cáp 22KV theo các tuyến đường quy hoạch từ cấp khu vực trở lên cấp nguồn cho các trạm 22/0,4KV.

- Các trạm biến áp 22/0,4KV:

+ Xây dựng mới các trạm biến áp (22/0.4KV) (vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp trong các ô đất sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt).

+ Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc các dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp điện sẽ được thực hiện theo các quyết định của cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Mạng hạ thế 0,4KV chiếu sáng đèn đường: Hệ thống chiếu sáng đèn đường được cấp nguồn từ các trạm biến áp công cộng, đi ngầm. Cụ thể sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

#### **b) Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc :**

- Nguồn cấp: Từ trạm HOST Đức Giang (dung lượng hiện có 11.730 lines) và các trạm HOST nằm ngoài khu vực nghiên cứu: Trâu quỳ, Đình Tiên Hoàng , Yên Viên.

- Xây dựng mới 09 tổng đài vệ tinh và cải tạo 08 tổng đài vệ tinh hiện có. Vị trí các tổng đài vệ tinh đặt ở các khu đất công cộng, gần đường giao thông lớn và ở trung tâm vùng phục vụ.

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

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

#### **3.4.5. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:**

a) *Thoát nước thải:* Theo nguyên tắc tự chảy, thoát nước riêng, triệt để. Phân khu N10 chia làm 4 lưu vực thoát nước thải chính:

+ Lưu vực 1: Được xử lý tại trạm xử lý Ngọc Thụy, công suất khoảng 22.100m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích trạm khoảng 2,2ha, nước thải sau xử lý thoát ra tuyến cống thoát nước mưa 2x(3m x 3m) ở phía Đông Nam trạm xử lý.

+ Lưu vực 2: Được xử lý tại trạm xử lý nước thải Việt Hưng công suất 14200 m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích khoảng 2,0ha nước thải sau xử lý được thoát ra mương Việt Hưng- Cầu Bậy ở phía Đông Nam trạm xử lý; trạm Phúc Đồng công suất 31500m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích khoảng 1,65ha, nước thải sau xử lý được thoát ra mương Việt Hưng- Cầu Bậy ở phía Đông Nam trạm xử lý.

+ Lưu vực 3: Được xử lý tại trạm xử lý An Lạc công suất 29.600m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích khoảng 3,9ha, nước thải sau xử lý thoát ra tuyến mương phía Tây trạm xử lý.

+ Lưu vực 4: Trạm xử lý có công suất 4100 m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích khoảng 1,0 ha sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ theo Luật Đô thị, Quy hoạch đô thị.

- Các trạm xử lý nước thải áp dụng công nghệ hiện đại đảm bảo vệ sinh môi trường và tiết kiệm diện tích chiếm đất. Các chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước.

- Đối với khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn. Nước thải của khu vực công nghiệp được xử lý tại các nhà máy và khu công nghiệp, sau khi đạt các tiêu chuẩn cho phép mới được xả vào hệ thống thoát nước thải chung của đô thị. Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có sử dụng hệ thống nửa riêng. Tại vị trí đầu nối tuyến cống bao với tuyến thoát nước thải xây dựng các ga tách nước thải.

\* Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm: Dọc theo các trục đường giao thông bố trí Tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc và hệ thống thoát nước bản, đường ống cấp nước.

\* Các khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm:

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

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

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

- Đối với đất ở nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và chỉ được sử dụng để bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công cộng dịch vụ.

- Đối với bãi đỗ xe: khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm thuộc đất cây xanh thành phố, khu ở và đơn vị ở nhằm tiết kiệm đất, trên mặt đất tổ chức thành các không gian cây xanh phục vụ mục đích chung cho khu vực.

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

\* Yêu cầu đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian ngầm:

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

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

- Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với không gian công cộng nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý.

### **3.6. Bảo vệ môi trường:**

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

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

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

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

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

Phân khu đô thị N10 nằm trong khu vực phát triển đột đầu của Thành phố, các dự án sẽ được thực hiện theo thứ tự như sau:

- Phát triển các dự án về giao thông để sớm hình thành hệ thống hạ tầng khung.

- Phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật để giảm tải cho khu vực nội đô.

- Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội để kịp thời đáp ứng nhu cầu cho dân cư khu vực.

- Phát triển các khu công nghiệp công nghệ cao.

- Các dự án còn lại.

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

Quy mô dân số tối đa xác lập theo phân khu đô thị khoảng: 397.000 người.

Trong đó:

- Quy mô dân số dự báo trong giai đoạn ngắn hạn khoảng: 350.000 người

- Dân số dự báo phát triển tiếp đến thời hạn tối đa khoảng: 47.000 người.

### 3.8. Quy định quản lý:

- Việc quản lý đô thị cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Đồng thời phải tuân thủ các quy định tại Luật và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy trình quy định của pháp luật.

- Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

### Điều 2.

- Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án Quy hoạch Phân khu đô thị N10.

- Giao Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch phân khu phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND quận Long Biên, UBND huyện Gia Lâm tổ chức công khai Quy hoạch phân khu đô thị N10, tỷ lệ 1/2000 được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Giao cho Chủ tịch UBND quận Long Biên, UBND huyện Gia Lâm có trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của Pháp luật.

- Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

### Điều 3.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công thương; Chủ tịch UBND quận Long Biên, UBND huyện Gia Lâm; Chủ tịch UBND các phường Ngọc Thụy, Ngọc Lâm, Bồ Đề, Gia Thụy, Thượng Thanh, Đức Giang, Việt Hưng, Giang Biên, Long Biên, Phúc Đồng, Cự Khối, Sài Đồng, Thạch Bàn, Phúc Lợi – quận Long Biên; Chủ tịch các xã Cổ Bi, Đông Dư – huyện Gia Lâm; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTTU, TT HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch và các PCT UBND TP;
- Các Bộ XD, GTVT, KH&ĐT, TN&MT, Công An, Quốc Phòng, NN&PTNT, GD&ĐT, Y tế, Công thương;
- Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội;
- Các đ/c RVP, các phòng CV;
- Lưu VT (7.0.bản), QH<sub>H(02)</sub>

43723



Nguyễn Thế Thảo