

Số: 402<sup>f</sup> /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 22 tháng 7 năm 2016

### QUYẾT ĐỊNH

#### Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường Dốc Hội – Đại học nông nghiệp, tỷ lệ 1/500

Địa điểm: Thị trấn Trâu Quỳ, xã Cổ Bi – huyện Gia Lâm  
và phường Thạch Bàn – quận Long Biên, thành phố 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 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/07/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5989/QĐ-UBND ngày 05/11/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 47/2009/QĐ-UB ngày 20/01/2009 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 2025/QĐ-UB ngày 17/5/2012 của UBND thành phố phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 6028/QĐ-UBND ngày 09/11/2015 của UBND thành phố phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu học viện Nông nghiệp Việt Nam, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 3784/QĐ-UBND ngày 23/8/2012 của UBND thành phố phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường Dốc Hội – Đại học nông nghiệp, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3735/TTr-QHKT(P3) ngày 08/7/2016,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường từ Dốc Hội đến Trường đại học nông nghiệp (nay là Học viện Nông nghiệp Việt Nam), tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

- Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường Dốc Hội – Đại học nông nghiệp, tỷ lệ 1/500.
- Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch chi tiết.**



Handwritten mark

**2.1. Vị trí:** khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính thị trấn Trâu Quỳ, xã Cổ Bi - huyện Gia Lâm và phường Thạch Bàn - quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

**2.2. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu.**

Chiều dài toàn tuyến khoảng 3,2km. Trong đó:

- Điểm đầu là Học viện Nông nghiệp Việt Nam (trước đây là Trường đại học Nông nghiệp).

- Điểm cuối là đê sông Đuống.

**2.3. Quy mô.**

- Tổng diện tích nghiên cứu lập quy hoạch: khoảng 102,54ha, trong đó:

+ Diện tích thuộc huyện Gia Lâm: khoảng 101,83ha.

+ Diện tích thuộc quận Long Biên: khoảng 0,71ha.

- Quy mô dân số: khoảng 11.273 người.

**3. Mục tiêu quy hoạch.**

- Cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 2011, Quy hoạch phân khu đô thị N11 được UBND thành phố phê duyệt năm 2015.

- Đề xuất giải pháp khai thác có hiệu quả quỹ đất hiện có để đóng góp cho việc phát triển kinh tế, xã hội địa phương, hỗ trợ việc chuyển đổi ngành nghề, tạo việc làm, thu hút lao động địa phương, phù hợp với quá trình đô thị hoá khu vực. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hai bên tuyến đường, các nút giao thông tạo được bộ mặt kiến trúc đẹp, hiện đại, văn minh kết hợp với cải tạo chỉnh trang, hiện đại hoá khu dân cư hiện có, tuân thủ các yêu cầu về an ninh - quốc phòng.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành và các quy hoạch xây dựng đô thị đã được UBND Thành phố phê duyệt. Khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây mới, khu vực hiện có và các dự án đầu tư đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo đồng bộ về tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật.

- Xác định quy mô dân số phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch phân khu đô thị N11 được duyệt.

- Xác định chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cụ thể cho từng lô đất phù hợp Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Xây dựng quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

**4. Nội dung Quy hoạch chi tiết.**

**4.1. Quy hoạch sử dụng đất.**

Khu vực lập Quy hoạch chi tiết có tổng diện tích khoảng 1.025.400m<sup>2</sup> bao gồm các chức năng cụ thể như sau:

\* *Đất dân dụng.*

Tổng diện tích khoảng 764.022 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất giao thông thành phố, khu ở có tổng diện tích khoảng 195.817 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Đất giao thông thành phố: khoảng 16.800 m<sup>2</sup>.

+ Đất giao thông khu ở: khoảng 179.017 m<sup>2</sup>.

- Đất công cộng khu ở có tổng diện tích khoảng 31.379 m<sup>2</sup>, gồm 08 ô đất có ký hiệu từ CCKO1 đến CCKO8.

- Đất trường THPT có diện tích khoảng 18.782 m<sup>2</sup> tại ô đất có ký hiệu TH1.

- Đất đơn vị ở và nhóm ở độc lập có tổng diện tích khoảng 518.044 m<sup>2</sup>, được phân bố như sau:

- + Đất công cộng đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 36.543 m<sup>2</sup>, gồm 11 ô đất có ký hiệu từ CC1 đến CC11.
- + Đất trường mầm non có diện tích khoảng 8.909 m<sup>2</sup>, tại ô đất có ký hiệu TH2.
- + Đất trường tiểu học có diện tích khoảng 10.908 m<sup>2</sup>, tại ô đất có ký hiệu TH4.
- + Đất trường THCS có diện tích khoảng 5.741 m<sup>2</sup>, tại ô đất có ký hiệu TH3.
- + Đất cây xanh đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 25.905 m<sup>2</sup>, gồm 05 ô đất có ký hiệu CX1 đến CX5.
- + Đất nhóm nhà ở có tổng diện tích khoảng 326.552 m<sup>2</sup>, gồm 26 ô đất có ký hiệu từ DO1.1 đến DO1.4 và từ DO2.1 đến DO2.22.
- + Đất giao thông đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 103.486 m<sup>2</sup> bao gồm đường giao thông từ đường chính khu vực trở xuống và bãi đỗ xe. Trong đó đất bãi đỗ xe có tổng diện tích 25.022 m<sup>2</sup> gồm 06 ô đất có ký hiệu từ BĐX1 đến BĐX6.
- \* Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng.
- Tổng diện tích khoảng 146.050 m<sup>2</sup>, trong đó:
  - Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo có tổng diện tích khoảng 137.578m<sup>2</sup>, gồm 14 ô đất có ký hiệu từ CQ1 đến CQ14.
  - Đất công trình di tích có tổng diện tích khoảng 8.472 m<sup>2</sup>, gồm 05 ô đất có ký hiệu từ DT1 đến DT5.
  - \* Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng.
  - Tổng diện tích khoảng 115.328 m<sup>2</sup>, trong đó:
    - Đất công nghiệp, kho tàng có tổng diện tích khoảng 48.940 m<sup>2</sup>, gồm 04 ô đất có ký hiệu từ CN1 đến CN4.
    - Đất an ninh, quốc phòng có tổng diện tích khoảng 13.245 m<sup>2</sup>, gồm 02 ô đất có ký hiệu QP1 và QP2.
    - Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có diện tích khoảng 194m<sup>2</sup>, tại ô đất ký hiệu HT.
    - Đất hành lang cây xanh cách ly có tổng diện tích khoảng 52.949m<sup>2</sup>, gồm 17 ô đất ký hiệu từ CXCL1 đến CXCL17.

### Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>764.022</b>	<b>74,52</b>
I	Đất giao thông thành phố	16.800	1,64
II	Đất khu ở	747.222	72,88
1	Đất công cộng khu ở	31.379	3,06
2	Trường PTTH Cao Bá Quát (cấp 3)	18.782	1,83
3	Đất giao thông khu ở	179.017	17,47
4	Đất đơn vị ở & nhóm ở độc lập	518.044	50,52
4.1	Đất công cộng đơn vị ở (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã, phường)	36.543	3,56
4.2	Đất Trường học	25.558	2,49
4.3	Cây xanh đơn vị ở (sân chơi-luyện tập, sân vườn dạo)	25.905	2,53
4.4	Đất nhóm nhà ở	326.552	31,85
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	61.037	
	+ Đất nhóm nhà ở hiện có	264.491	

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	+ Đất cây xanh nhóm ở	1.024	
4.5	Đất giao thông đơn vị ở	103.486	10,09
	+ Đất đường đơn vị ở	78.464	
	+ Đất bãi đỗ xe đơn vị ở	25.022	
<b>B</b>	<b>Đất khác trong phạm vi dân dụng</b>	<b>146.050</b>	<b>14,24</b>
I	Đất cơ quan, trường đào tạo	137.578	13,42
II	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	8.472	0,83
<b>C</b>	<b>Đất xây dựng ngoài phạm vi dân dụng</b>	<b>115.328</b>	<b>11,24</b>
I	Đất công nghiệp, kho tàng	48.940	4,77
II	Đất an ninh quốc phòng	13.245	1,29
III	Đất đầu môi HTKT	194	0,02
IV	Đất hành lang cách ly, hành lang an toàn tuyến HTKT	52.949	5,16
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.025.400</b>	<b>100,00</b>

**Bảng thống kê số liệu các lô đất quy hoạch.**

TT	KÍ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT [m <sup>2</sup> ]	DIỆN TÍCH XD [m <sup>2</sup> ]	MỖXD [%]	HSSDD [Lần]	TÀNG CAO	DÂN SỐ [Người]	GHI CHÚ
<b>A</b>		<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>764.022</b>	<b>201.157</b>	<b>26,33</b>	<b>1,37</b>		<b>11.273</b>	
I		<b>ĐẤT GIAO THÔNG THÀNH PHỐ</b>	<b>16.800</b>						
		Quốc lộ 5 (đường Nguyễn Đức Thuận)	16.800						
II		<b>ĐẤT KHU Ở</b>	<b>747.222</b>	<b>201.157</b>	<b>26,92</b>	<b>1,40</b>		<b>11.273</b>	
1		<b>ĐẤT CÔNG CỘNG KHU Ở</b>	<b>31.379</b>	<b>12.552</b>	<b>40,00</b>	<b>2,94</b>			
	CCKO1	Đất công cộng khu ở	13.555	5.422	40,00	2,80	5-11		Khu liên cơ quan tư pháp - thực hiện theo dự án riêng.
	CCKO2	Đất công cộng khu ở	1.334	534	40,00	1,20	3		Ngân hàng NN&PTNN hiện có
	CCKO3	Đất công cộng khu ở	1.174	470	40,00	1,20	3		Bru điện huyện Gia Lâm hiện có
	CCKO4	Đất công cộng khu ở	1.077	431	40,00	3,40	9		VP đăng ký quyền SDĐ hiện có
	CCKO5	Đất công cộng khu ở	1.491	596	40,00	3,40	9		Đài phát thanh huyện Gia Lâm hiện có
	CCKO6	Đất công cộng khu ở	1.469	588	40,00	2,40	7		Trạm thú y huyện Gia Lâm hiện có
	CCKO7	Đất công cộng khu ở	2.733	1.093	40,00	3,00	9		
	CCKO8	Đất công cộng khu ở	8.546	3.418	40,00	3,60	3-11		

TT	KÍ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT [m <sup>2</sup> ]	DIỆN TÍCH XD [m <sup>2</sup> ]	MĐXD [%]	HSSĐĐ [Lần]	TẦNG CAO	DÂN SỐ [Người]	GHI CHÚ
2	TH1	ĐẤT TRƯỜNG THPT	18.782	6.574	35,00	1,40	1-4		Trường cấp 3 Cao Bá Quát
3		ĐẤT GIAO THÔNG KHU Ở	179.017						
		Đường chính khu vực	165.711						
		Đường khu vực	13.306						
4		ĐẤT ĐƠN VỊ Ở VÀ NHÓM Ở ĐỘC LẬP	518.044	182.031	35,14	1,79		11.273	
4.1		Đất công cộng đơn vị ở	36.543	11.635	31,84	1,07			
	CC1	Đất công cộng ĐVO	988	395	40,00	1,20	1-3		Nhà văn hóa tổ dân phố Thành Trung hiện có
	CC2	Đất công cộng ĐVO	1.968	787	40,00	1,20	1-3		
	CC3	Đất công cộng ĐVO	4.102	1.641	40,00	1,60	3-5		
	CC4	Đất công cộng ĐVO	4.803	1.921	40,00	1,60	3-5		
	CC5	Đất công cộng ĐVO	2.016	806	40,00	2,00	5		Siêu thị, TMDV
	CC6	Đất công cộng ĐVO	11.932	1.790	15,00	0,38	1-3		
	CC7	Đất công cộng ĐVO	3.139	1.256	40,00	1,20	1-3		Nhà văn hóa thôn Cam hiện có
	CC8	Đất công cộng ĐVO	614	246	40,00	1,20	1-3		Nhà văn hóa hiện có
	CC9	Đất công cộng ĐVO	4.052	1.621	40,00	1,20	2-3		UBND xã Cổ Bi hiện có
	CC10	Đất công cộng ĐVO	730	292	40,00	1,20	1-3		Trạm y tế & bưu điện xã hiện có
	CC11	Đất công cộng ĐVO	2.199	880	40,00	1,20	2-3		Chợ
4.2		Đất trường học	25.558	6.389	25,00	0,66			
	TH2	Trường mầm non	8.909	2.227	25,00	0,50	1-2		xã Cổ Bi
	TH3	Trường THCS	5.741	1.435	25,00	0,75	1-3		xã Cổ Bi
	TH4	Trường tiểu học	10.908	2.727	25,00	0,75	1-3		xã Cổ Bi
4.3		Đất cây xanh đơn vị ở	25.905						
	CX1	Đất cây xanh đơn vị ở	6.685						Thực hiện theo QHCT Học viện NN
	CX2	Đất cây xanh đơn vị ở	10.175						
	CX3	Đất cây xanh đơn vị ở	3.378						
	CX4	Đất cây xanh đơn vị ở	2.614						
	CX5	Đất cây xanh đơn vị ở	3.053						
4.4		Đất nhóm nhà ở	326.552	164.007	50,22	2,67		11.273	
		Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	61.037	20.031	33,28	2,79		3.957	
	DO1.1	+Đất nhóm ở thấp tầng	229	135	59,00	2,95	5	8	
	DO1.2	+Đất nhóm ở thấp tầng	29.468	8.985	30,49	2,91	9-11	2.177	
	DO1.3	+Đất nhóm ở thấp tầng	25.338	7.650	30,19	2,61	7-11	1.541	
	DO1.4	+Đất nhóm ở thấp tầng	6.002	3.541	59,00	2,95	5	231	



TT	KÍ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT [m <sup>2</sup> ]	DIỆN TÍCH XD [m <sup>2</sup> ]	MỖXD [%]	HSSDĐ [Lần]	TẦNG CAO	DÂN SỐ [Người]	GHI CHÚ
		Đất nhóm nhà ở hiện có	264.491	143.696	54,33	2,65		7.316	
	DO2.1	+Đất nhóm ở hiện có tđp Cửu Việt	49.781	29.371	59,00	2,95	5	1.128	
	DO2.2	+Đất nhóm ở hiện có tđp Cửu Việt	16.274	9.602	59,00	2,95	5	564	
	DO2.3	+Đất nhóm ở hiện có tđp Cửu Việt	20.522	12.108	59,00	2,95	5	652	khu tập thể chung cư cũ trong ô đất thực hiện theo dự án riêng
	DO2.4	+Đất nhóm ở hiện có tđp Thành Trung	29.924	17.655	59,00	2,95	5	948	
	DO2.5	+Đất nhóm ở hiện có tđp Thành Trung	27.490	16.219	59,00	2,95	5	720	
	DO2.6	+Đất nhóm ở hiện có tđp Chính Trung	11.372	6.709	59,00	2,95	5	272	
	DO2.7	+Đất nhóm ở hiện có tđp Chính Trung	9.274	5.472	59,00	2,95	5	320	
	DO2.8	+Đất nhóm ở hiện có tđp Chính Trung	14.573	8.598	59,00	2,95	5	328	
	DO2.9	+Đất nhóm ở hiện có	1.746	1.030	59,00	2,95	5	96	
	DO2.10	+Đất nhóm ở hiện có	1.805	1.065	59,00	2,95	5	36	
	DO2.11	+Đất nhóm ở hiện có	3.137	1.851	59,00	2,95	5	132	
	DO2.12	+Đất nhóm ở hiện có	313	185	59,00	2,96	5	12	
	DO2.13	+Đất nhóm ở hiện có	469	277	59,00	2,95	5	20	
	DO2.14	+Đất nhóm ở hiện có	4.159	2.454	59,00	2,95	5	132	
	DO2.15	+Đất nhóm ở hiện có	8.862	5.229	59,00	2,95	5	164	
	DO2.16	+Đất nhóm ở hiện có thôn Cam	3.415	2.015	59,00	2,95	5	132	
	DO2.17	+Đất nhóm ở hiện có	5.677	3.349	59,00	2,95	5	296	
	DO2.18	+Đất nhóm ở hiện có	3.370	1.988	59,00	2,95	5	160	
	DO2.19	+Đất nhóm ở hiện có thôn Cam	28.201	9.870	35,00	1,40	4	748	
	DO2.20	+Đất nhóm ở hiện có thôn Hội	9.727	3.404	35,00	1,40	4	208	
	DO2.21	+Đất nhóm ở hiện có thôn Vàng	13.545	4.741	35,00	1,40	4	232	
	DO2.22	+Đất nhóm ở hiện có thôn Vàng	855	504	59,00	2,36	4	16	
		Đất cây xanh nhóm ở	1.024						
	CXNO1	Đất cây xanh nhóm ở	495						
	CXNO2	Đất cây xanh nhóm ở	529						
4.5		Đất giao thông đơn vị ở	103.486	-					
		Đất đường đơn vị ở	78.464						
		Đất đường cấp nội bộ-phân khu vực có B=13,5-17,5m	39.858						

TT	KÍ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT [m <sup>2</sup> ]	DIỆN TÍCH XD [m <sup>2</sup> ]	MĐXD [%]	HSSDD [Lần]	TÀNG CAO	DÂN SỐ [Người]	GHI CHÚ
		Đất đường vào nhà B<13m	38.606						
		Đất bãi đỗ xe đơn vị ở	25.022						
	BĐX1	Đất bãi đỗ xe ĐVO	2.313						
	BĐX2	Đất bãi đỗ xe ĐVO	1.089						
	BĐX3	Đất bãi đỗ xe ĐVO	1.173						
	BĐX4	Đất bãi đỗ xe ĐVO	5.100						
	BĐX5	Đất bãi đỗ xe ĐVO	8.721						
	BĐX6	Đất bãi đỗ xe ĐVO	6.626						
<b>B</b>	<b>ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI DÂN DỤNG</b>		<b>146.050</b>	<b>47.653</b>	<b>32,76</b>	<b>1,69</b>			
<b>I</b>	<b>ĐẤT CƠ QUAN, TRƯỜNG ĐÀO TẠO</b>		<b>137.578</b>	<b>46.276</b>	<b>33,93</b>	<b>1,78</b>			
	CQ1	Đất CQ, trường đào tạo	19.990	3.198	16,00	0,43	3		thực hiện theo QHCT Học viện NN
	CQ2	Đất CQ, trường đào tạo	25.292	3.000	11,90	0,47	4		thực hiện theo QHCT Học viện NN
	CQ3	Đất CQ, trường đào tạo	10.407	3.700	35,55	0,36	1		thực hiện theo QHCT Học viện NN
	CQ4	Đất CQ, trường đào tạo	1.997	999	50,00	2,03	5-9		
	CQ5	Đất CQ, trường đào tạo	845	423	50,00	1,50	1-3		
	CQ6	Đất CQ, trường đào tạo	1.940	770	40,00	3,52	4-9		
	CQ7	Đất CQ, trường đào tạo	11.235	5.050	50,00	2,84	5-9		Tổng kho SPJ hiện có
	CQ8	Đất CQ, trường đào tạo	5.370	2.685	50,00	4,00	7-9		Tổng cục hải quan hiện có
	CQ9	Đất CQ, trường đào tạo	1.905	953	50,00	2,00	1-5		Viện KSND huyện GL hiện có
	CQ10	Đất CQ, trường đào tạo	4.107	2.140	50,00	3,15	1-7		Chi cục thuế huyện GL hiện có
	CQ11	Đất CQ, trường đào tạo	3.417	1.706	50,00	2,65	1-7		Kho bạc nhà nước huyện GL hiện có
	CQ12	Đất CQ, trường đào tạo	18.427	8.290	45,00	2,63	5-9		
	CQ13	Đất CQ, trường đào tạo	26.715	11.190	42,00	2,59	3-9		nhà máy cơ khí GL hiện có
	CQ14	Đất CQ, trường đào tạo	5.931	2.372	40,00	2,00	2-5		trường trung cấp dạy nghề hiện có
<b>II</b>	<b>ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG</b>		<b>8.472</b>	<b>1.177</b>	<b>13,89</b>	<b>0,14</b>			
	DT1	Chùa Chim (Trần Nam tự)	354	93	26,27	0,26	1		
	DT2	Chùa Chính Trung	703	116	16,50	0,17	1		

TT	KÍ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT [m <sup>2</sup> ]	DIỆN TÍCH XD [m <sup>2</sup> ]	MĐXD [%]	HSSDD [Lần]	TẦNG CAO	DÂN SỐ [Người]	GHI CHÚ
	DT3	Đình, chùa Vàng	4.993	880	17,62	0,18	1		
	DT4	Tháp chùa Vàng	1.089	21	1,93	0,02	1		
	DT5	Đình và chùa thôn Vàng	1.333	67	5,00	0,05	1		
<b>C</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG NGOÀI PHẠM VI DÂN DỤNG</b>		<b>115.328</b>	<b>27.425</b>	<b>23,78</b>	<b>0,47</b>			
<b>I</b>	<b>ĐẤT CÔNG NGHIỆP, KHO TÀNG</b>		<b>48.940</b>	<b>24.471</b>	<b>50,00</b>	<b>0,80</b>			
	CN1	Đất công nghiệp, kho tàng	2.043	1.022	50,00	0,80	1-2		Cty Bao bì 27/7 hiện có
	CN2	Đất công nghiệp, kho tàng	6.781	3.391	50,00	0,80	1-2		Cty Bao bì 27/7 hiện có
	CN3	Đất công nghiệp, kho tàng	13.326	6.663	50,00	0,80	1-2		Cty Bao bì 27/7 hiện có
	CN4	Đất công nghiệp, kho tàng	26.790	13.395	50,00	0,80	1-2		Cty Dệt 10/10 hiện có
<b>II</b>	<b>ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG</b>		<b>13.245</b>	<b>2.954</b>	<b>22,3</b>	<b>1,11</b>			
	QP1	Đất an ninh, quốc phòng	2.545	744	29,23	0,82	1-5		huyện đội GL hiện có
	QP2	Đất an ninh, quốc phòng	10.700	2.210	20,65	1,18	5-7		Công an huyện GL hiện có
<b>III</b>	<b>ĐẤT ĐẦU MỐI HTKT</b>		<b>194</b>						
	HT	Đất đầu mối HTKT	194						Trạm biến áp Cổ Bi
<b>IV</b>	<b>ĐẤT HÀNH LANG CÁCH LY, HÀNH LANG AN TOÀN CÁC TUYẾN HTKT</b>		<b>52.949</b>	-	-	-			
	CXCL1	Đất hành lang an toàn đường sắt đô thị.	5.444						
	CXCL2	Đất hành lang an toàn đường sắt đô thị.	1.506						
	CXCL3	Đất cây xanh cách li đô thị	1.276						
	CXCL4	Đất cây xanh cách li đô thị	2.326						
	CXCL5	Đất hành lang an toàn tuyến dầu quốc gia	5.949						
	CXCL6	Đất hành lang an toàn tuyến dầu quốc gia	3.550						
	CXCL7	Đất hành lang an toàn tuyến dầu quốc gia	3.153						
	CXCL8	Đất hành lang an toàn tuyến dầu quốc gia	2.572						
	CXCL9	Đất hành lang an toàn tuyến dầu quốc gia	6.497						
	CXCL10	Đất hành lang an toàn tuyến dầu quốc gia	1.632						
	CXCL11	Đất hành lang an toàn	3.062						



TT	KÍ HIỆU	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT [m <sup>2</sup> ]	DIỆN TÍCH XD [m <sup>2</sup> ]	MỖXD [%]	HSSDD [Lần]	TẦNG CAO	DÂN SỐ [Người]	GHI CHÚ
		tuyến đầu quốc gia							
	CXCL12	Đất hành lang an toàn tuyến đầu quốc gia	5.470						
	CXCL13	Đất cây xanh cách ly khu công nghiệp	3.117						
	CXCL14	Đất cây xanh cách ly khu công nghiệp	1.153						
	CXCL15	Đất hành lang bảo vệ đê	188						
	CXCL16	Đất hành lang bảo vệ đê	5.321						
	CXCL17	Đất hành lang bảo vệ đê	733						
		<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.025.400</b>	<b>276.235</b>	<b>26,96</b>	<b>1,31</b>		<b>11.273</b>	

*\*Ghi chú:*

- Khi thiết kế công trình cụ thể phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu đã khống chế trên bản vẽ quy hoạch sử dụng đất (QH04B) và khoảng cách các công trình theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Việc xác định ranh giới các công trình di tích nằm trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết dựa trên cơ sở hiện trạng quản lý sử dụng đất, thực hiện theo dự án riêng. Việc cải tạo, trùng tu di tích sẽ được thực hiện theo dự án riêng, tuân thủ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các khu vực đất ở làng xóm hiện có cải tạo chỉnh trang có tổ chức một số đường vào nhà trên cơ sở đường làng ngõ xóm hiện có với mặt cắt ngang tối thiểu 4m để đảm bảo cải tạo và xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định.

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về: hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, tuân thủ các quy định hiện hành. Quỹ đất này khi lập dự án ưu tiên theo thứ tự: phục vụ tái định cư để giải phóng mặt bằng của tuyến đường; giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực; nhà ở xã hội; nhà ở thương mại.

- Đối với các khu nhà tập thể chung cư cũ: khi cải tạo, xây dựng lại sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ các quy định của Nhà nước và Thành phố.

- Đối với khu đất nhà máy của Công ty cổ phần XNK máy và phụ tùng – tổng kho SPJ, nhà máy cơ khí Gia Lâm trước mặt sử dụng trên cơ sở nguyên trạng, về lâu dài cần di chuyển sản xuất ra ngoài khu vực phát triển đô thị, quỹ đất này sẽ chuyển sang chức năng trụ sở, văn phòng làm việc.

- Đối với khu đất của Học viện Nông nghiệp Việt Nam, thực hiện theo Quy hoạch chi tiết Khu học viện Nông nghiệp Việt Nam được UBND thành phố phê duyệt năm 2015.

- Khu liên cơ quan tư pháp được cập nhật và thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- 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.

- Đối với các ô đất công cộng đơn vị ở xây dựng nhà văn hóa thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo phù hợp với quy định tại Quy hoạch

tổng thể phát triển hệ thống thiết chế văn hóa, thể thao cơ sở giai đoạn 2013-2020, định hướng đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 2013 và các quy định hiện hành.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa, khu mộ hiện có 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 hiện có (là đất cây xanh theo quy hoạch) và phải được tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất, có cây xanh cách li và hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo vệ sinh môi trường. Về lâu dài, sau khi các khu mộ được di dời đến các khu nghĩa trang tập trung của thành phố, quỹ đất này được sử dụng làm đất cây xanh theo quy hoạch.

- Trong các công trình công cộng cần bố trí đủ diện tích đỗ xe phục vụ cho công trình với chỉ tiêu chỗ đỗ xe (ô tô, xe đạp, xe máy) theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành. Có thể nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng cao tầng và được sử dụng làm bãi đỗ xe ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết... Quy mô diện tích đỗ xe chính xác sẽ được xem xét cụ thể tại giai đoạn lập dự án và phương án thiết kế công trình, tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định liên quan về công trình ngầm.

#### **4.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị.**

##### **4.2.1. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:**

Quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường Dốc Hội - Đại học Nông nghiệp, tỷ lệ 1/500 bao gồm các khu vực hiện có cải tạo, chỉnh trang theo quy hoạch và khu vực xây dựng mới. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được xác định trên nguyên tắc:

- Đảm bảo kết nối hài hoà không gian giữa khu vực hiện có và khu vực xây dựng mới.
- Không gian cao tầng tiếp giáp với tuyến đường Nguyễn Đức Thuận (Quốc lộ 5) và đường chính khu vực (đường Cô Bi - Ngô Xuân Quảng) tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho trục đường.
- Chiều cao các công trình tuân thủ định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô và Quy hoạch phân khu đô thị N11 được duyệt, được giảm dần từ nút giao Nguyễn Đức Thuận về sông Đuống.

- Đối với khu vực hiện có: Tổ chức không gian, hình thức công trình trong khu vực này chủ yếu theo kiến trúc tuyến thống, gắn kết với không gian phụ cận, các công trình xây dựng xung quanh và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng và các chỉ tiêu chung đã khống chế trong quy hoạch sử dụng đất.

- Đối với khu vực xây dựng mới: Lựa chọn hình thức kiến trúc và bố cục tổ hợp kiến trúc hiện đại, đồng thời tạo sự kết nối về hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan khu vực xây dựng mới với các khu vực làng xóm hiện có.

- Khu vực dọc sông Đuống là không gian cây xanh mặt nước tạo mối liên kết với khu cây xanh cách ly trong hành lang an toàn tuyến đầu quốc gia tạo nên một chuỗi không gian xanh gắn kết các khu vực đô thị, cải thiện môi trường sống và cảnh quan cho khu vực.

##### **4.2.2. Thiết kế đô thị:**

###### **\* Yêu cầu chung:**

Thể hiện đầy đủ các yêu cầu theo Thông tư 06/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 13/05/2013 Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư 16/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 06/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 13/05/2013 Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

###### **\* Các công trình điểm nhấn:**

- Khu vực thuộc quy hoạch phân khu N11, công trình điểm nhấn là các công trình công cộng cao tầng được bố trí tại khu vực nút giao thông chính, tạo điểm nhấn cho trục đường; Khu vực ngoài quy hoạch phân khu N11 là các công trình công cộng (trụ sở UBND xã Cổ Bi, trường học,...) thuộc điểm dân cư xã Cổ Bi với các dãy nhà bố cục theo phân vị ngang theo chiều dài, tầng cao thấp, tạo được không gian rộng trên tuyến đường.

- Các khoảng không gian xanh xen kẽ các khu nhà ở, các khu vực công trình trên toàn tuyến kết hợp với sông Đuống gắn kết, tạo sự chuyển tiếp về không gian khu vực xây dựng mới với khu vực làng xóm cũng như khu vực hai bên trục đường và phụ cận.

*\* Chiều cao xây dựng công trình:*

Chiều cao xây dựng công trình được xác định trên cơ sở tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực đô thị đã được quy định trong quy hoạch phân khu, định hướng tại quy hoạch chung xây dựng thủ đô. Chiều cao xây dựng công trình phù hợp với cấu trúc không gian quy hoạch và các chiến lược phát triển chung của toàn đô thị.

- Tầng cao trong khu vực lập Quy hoạch chi tiết là tối đa 11 tầng. Các công trình công cộng khu ở có tầng cao tối đa 11 tầng được bố trí tại khu vực nút giao đường Nguyễn Đức Thuận (QL5) và đường Cổ Bi - Ngô Xuân Quảng.

- Các công trình cơ quan, trường đào tạo có tầng cao tối đa 9 tầng.

- Các công trình công cộng đơn vị ở (chợ, nhà văn hóa, UBND xã...): khu vực thuộc quy hoạch phân khu đô thị N11 có chiều cao 1-5 tầng, khu vực ngoài Quy hoạch phân khu đô thị N11 có chiều cao 1-3 tầng.

- Các công trình nhà trẻ, mẫu giáo có chiều cao 1-2 tầng; trường tiểu học và THCS cao 3 tầng; trường THPT cao 4 tầng.

- Khu vực nhà ở xây dựng mới: nhà ở chung cư chiều cao 11 tầng, nhà ở thấp tầng chiều cao 5 tầng.

*\* Khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông:*

Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã xác lập, 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. Cụ thể như sau:

- Khoảng lùi công trình tại các ô đất công cộng thành phố, khu ở, cơ quan, công nghiệp đến chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.

- Khoảng lùi công trình tại các ô đất công cộng đơn vị ở, trường học đến chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3-6m.

*\* Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của công trình kiến trúc:*

Cần tuân thủ các quy định tại bản vẽ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, Thiết kế đô thị và nội dung thiết kế đô thị tại Thuyết minh tổng hợp của đồ án.

*\* Hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường:*

- Hệ thống cây xanh sử dụng cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu của khu vực, tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành.

- Hệ thống cây xanh đường phố:

+ Có giải pháp trồng cây xanh trên các tuyến phố hợp lý, đảm bảo phù hợp với chiều rộng các tuyến đường, không làm hạn chế tầm nhìn, đóng góp vào cảnh quan kiến trúc trên trục đường, không ảnh hưởng đến các công trình HTKT.

+ Sử dụng cây xanh đô thị được quy định tại Quy hoạch hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa và hồ thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND thành phố phê duyệt tại quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 18/3/2014.

- Hệ thống cây xanh trong vườn hoa công viên:

+ Tận dụng không gian trong đô thị để trồng cây tạo thêm nhiều mảng xanh, góp phần cải tạo cảnh quan và điều hòa vi khí hậu cho đô thị.

+ Kết hợp hài hòa giữa các loại cây: Cây bóng mát, cây trang trí, cây xanh thảm, cây cắt xén... và các công trình kiến trúc tiểu cảnh gắn với hồ phun nước nhỏ hoặc suối tràn, thác nước nhỏ.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình không được thấp hơn các quy định đã được xác lập trong quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định. Đối với các ô đất cây xanh đơn vị ở, nhóm ở mật độ xây dựng tối đa 5%, cao tối đa 1 tầng.

- Sau khi đề án Quy hoạch chi tiết được duyệt, Chủ đầu tư sẽ có trách nhiệm tổ chức lập mô hình của đề án phù hợp với nội dung thiết kế quy hoạch, tuân thủ các qui định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

- Các quy định khác: các phương án cụ thể như quy định về biển hiệu, biển quảng cáo, chiếu sáng, cây xanh công trình, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, điều hoà, thông gió, thông tin liên lạc, các thiết bị thu phát tín hiệu, miệng xả ống khói, ống thông hơi..., liên quan tới công trình xây dựng cần đảm bảo phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định hiện hành tạo môi trường mỹ quan đô thị xanh sạch đẹp.

### **4.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.**

#### **4.3.1. Giao thông:**

Tuân thủ định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch phân khu đô thị N11 đã được UBND Thành phố phê duyệt. Cụ thể:

a. *Đường sắt:* tuyến đường sắt quốc gia Hà Nội - Hải Phòng sẽ chuyển đổi thành đường sắt đô thị, tuyến số 1 (nhánh Long Biên – Dương Xá). Vị trí hướng tuyến, phương án xây dựng và các nhà ga trên tuyến sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

#### **b. Giao thông đường bộ:**

\* Đường cấp đô thị: nâng cấp, mở rộng đường Nguyễn Đức Thuận (quốc lộ 5) thành đường trục chính đô thị, quy mô mặt cắt ngang điển hình B=60m, gồm: lòng đường chính 2x12,25m (6 làn xe), lòng đường hỗn hợp hai bên 2x7,0m, vỉa hè phía Bắc rộng 8m, vỉa hè phía Nam rộng 3,5m, dải phân cách trung tâm rộng 4,0m; dải phân cách giữa làn xe cơ giới với làn xe hỗn hợp rộng 3,0m.

\* Các tuyến đường cấp khu vực:

- Đường Dốc Hội – Học viện Nông nghiệp (đường Ngô Xuân Quảng - Cổ Bi): cải tạo nâng cấp thành đường chính khu vực, quy mô mặt cắt ngang điển hình B = 22-30m, gồm 2 đoạn tuyến:

+ Đường Ngô Xuân Quảng (kết nối từ Học viện Nông nghiệp đến đường Nguyễn Đức Thuận): mặt cắt ngang điển hình rộng B=22m, gồm lòng đường rộng 12m (3 làn xe), vỉa hè hai bên 2x5m.

+ Đường Cổ Bi (kết nối từ đường Nguyễn Đức Thuận đến đê Hữu Đuông): mặt cắt ngang điển hình rộng B=22-30m, gồm: lòng đường xe chạy rộng 12-15m (3-4 làn xe), vỉa hè hai bên rộng 2x(5-7,5m). Tuyến nhánh kết nối đường Cổ Bi từ khu vực



UBND xã Cổ Bi đến đê Hữu Đuống mở rộng mặt cắt ngang  $B = 25\text{m}$ , gồm: lòng đường  $15\text{m}$  (4 làn xe), vỉa hè hai bên  $2 \times 5\text{m}$ .

+ Tại vị trí đường Ngô Xuân Quảng – Cổ Bi giao với đường sắt quốc gia và đường Nguyễn Đức Thuận, mở rộng cục bộ mặt cắt ngang tuyến đường với  $B = 30\text{m}$  để xây dựng cầu vượt trực thông qua nút giao, bề rộng cầu dự kiến  $B = 9\text{m}$ , thành phần đường bên dưới gồm: lòng đường  $2 \times 7,5\text{m}$ , vỉa hè hai bên  $2 \times 3\text{m}$ .

- Đê Hữu Đuống: cải tạo mở rộng đê kết hợp làm đường giao thông, cấp hạng là đường chính khu vực, quy mô mặt cắt ngang  $B = 23\text{m}$ , gồm: lòng đường rộng  $15\text{m}$  (4 làn xe), vỉa hè (hoặc lề) hai bên  $2 \times 4\text{m}$ . Dọc theo phía Nam hành lang chân đê xây dựng tuyến đường gom, cấp hạng là đường phân khu vực, quy mô mặt cắt ngang  $B = 13,5\text{m}$ , gồm lòng đường rộng  $7,5\text{m}$ , vỉa hè hai bên  $2 \times 3\text{m}$ .

- Xây dựng mới 03 tuyến đường chính khu vực với quy mô mặt cắt ngang  $B = 30\text{m}$  (lòng đường rộng  $15\text{m}$ , vỉa hè hai bên rộng  $2 \times 7,5\text{m}$ ) gồm: tuyến kết nối từ cổng Học viện Nông nghiệp đến đường 179 và hai tuyến kết nối từ đường Cổ Bi đi khu đô thị Đặng Xá, huyện Gia Lâm.

- Đường khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=20,5-22\text{m}$ , bao gồm: lòng đường rộng  $10,5\text{m}$  và  $11,25\text{m}$  (3 làn xe), vỉa hè hai bên rộng  $2 \times (5-5,375)\text{m}$ .

- Đường cấp nội bộ:

+ Các tuyến đường phân khu vực: mặt cắt ngang điển hình rộng  $B=13,5-17,5\text{m}$ , gồm: lòng đường rộng  $7-7,5\text{m}$ ; vỉa hè 2 bên rộng  $2 \times (3-5)\text{m}$ .

+ Đường vào nhà: cải tạo mở rộng một số tuyến ngõ xóm hiện có, mặt cắt ngang điển hình rộng từ  $B=9-13,5\text{m}$ , gồm: lòng đường rộng  $6\text{m}$ ; vỉa hè 2 bên rộng  $2 \times (1,5-3,75)\text{m}$ . Các tuyến ngõ hiện có khác phải đảm bảo chiều rộng tối thiểu  $B=4\text{m}$  để đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy theo quy định.

c. Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe công cộng tập trung: theo Quy hoạch phân khu N11 được duyệt, trong phạm vi lập quy hoạch xây dựng 06 bãi đỗ xe công cộng tập trung phục vụ nhu cầu khách vãng lai và một phần nhu cầu của khu vực dân cư hiện có, tổng diện tích khoảng  $25.022 \text{ m}^2$ . Khuyến khích xây dựng các gara cao tầng để nâng công suất phục vụ (giảm mật độ xây dựng và dành diện tích trồng cây xanh trên mặt bằng).

- Đỗ xe bản thân:

+ Các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở cao tầng, thấp tầng ... Khi lập dự án phải đảm bảo nhu cầu bãi đỗ xe của bản thân công trình (Chỉ tiêu tính toán đỗ xe tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành)

+ Tổng nhu cầu bãi đỗ xe tại bản thân công trình trong khu vực lập quy hoạch khoảng 4.571 chỗ đỗ. Trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng công trình, Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định cụ thể diện tích xây dựng và số lượng tầng hầm đáp ứng đủ nhu cầu bản thân công trình và một phần nhu cầu công cộng của khu vực (tối thiểu 10%).

d. Các nút giao thông: Xây dựng cầu vượt trực thông tại nút giao giữa tuyến đường Cổ Bi –Ngô Xuân Quảng với tuyến đường sắt và đường Nguyễn Đức Thuận. Các nút giao thông còn lại trong phạm vi lập quy hoạch tổ chức giao bằng.

e. Các chỉ tiêu đạt được:

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| - Tổng diện tích lập quy hoạch  | : $1.025.400\text{m}^2$ (100%).           |
| - Tổng diện tích đất giao thông | : $299.303\text{m}^2$ (29,19%), trong đó: |
| + Đường cấp đô thị              | : $16.800 \text{ m}^2$ (1,64%).           |
| + Đường cấp khu vực             | : $179.017\text{m}^2$ (17,46%).           |



+ Đường cấp nội bộ	: 78.464m <sup>2</sup> (7,65%).
+ Bãi đỗ xe tập trung	: 25.022m <sup>2</sup> (2,44%).
- Mật độ mạng lưới đường	: 10,28 km/km <sup>2</sup> .
- Tỷ trọng đất giao thông	: 26,55m <sup>2</sup> /người.

#### 4.3.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

##### \* Thoát nước mưa:

Tuân thủ định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch phân khu đô thị N11 đã được UBND Thành phố phê duyệt. Hệ thống thoát nước mưa thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát hỗn hợp, chủ yếu là thoát nước riêng tự chảy.

- Hướng thoát nước chính của khu vực lập quy hoạch là thoát vào hệ thống các kênh, mương rồi thoát tự chảy ra sông Cầu Bây, một phần nhỏ thoát ra hệ thống thoát vào hồ trong khu đô thị Tây Nam Gia Lâm, phù hợp với Quy hoạch phân khu N11, đảm bảo khớp nối với các dự án. Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chia làm 2 lưu vực chính như sau:

+ Lưu vực 1: Phía Bắc đường quốc lộ 5: thoát nước tự chảy đổ ra mương thoát vào sông Cầu Bây theo chiều từ Bắc - Nam.

+ Lưu vực 2: Thoát nước tự chảy đổ ra sông Cầu Bây, một phần nhỏ thoát vào hồ trong khu đô thị Tây Nam Gia Lâm.

- Mạng lưới công thoát nước xây dựng dọc các tuyến đường quy hoạch, kích thước công từ D600mm÷D1500mm đối với công tròn và BxH=0,8÷2,5mx0,8÷2,5m đối với công bản

- Xây dựng hệ thống các tuyến rãnh nắp đan kích thước B=0,4m÷0,6m bố trí dọc theo các tuyến đường thôn, xóm cải tạo chỉnh trang, nước mưa và nước thải sẽ được tách riêng trước khi thoát vào hệ thống thoát nước của khu vực. Cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án cải tạo chỉnh trang được cấp thẩm quyền phê duyệt.

##### \* San nền:

Cao độ san nền của các khu vực cụ thể như sau:

+ Đối với các khu vực xây dựng mới: Cao độ san nền khống chế từ 6,2m÷6,5m.

+ Đối với các khu vực dân cư làng xóm hiện có: Tôn trọng cao độ nền hiện trạng, chỉ tiến hành san gạt cục bộ.

#### 4.3.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: khu vực nghiên cứu được cấp nước sạch từ Nhà máy nước mặt sông Đuống với công suất giai đoạn 1: 300.000 m<sup>3</sup>/ng.đ và Nhà máy nước Gia Lâm hiện có với công suất giai đoạn 1: 30.000 m<sup>3</sup>/ng.đ (giai đoạn 1) và 60.000 m<sup>3</sup>/ng.đ (giai đoạn 2)..

- Tổng nhu cầu dùng nước ngày cao nhất có cháy: khoảng 6.014,3 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Xây dựng các tuyến ống truyền dẫn chính của Thành phố kích thước  $\phi 300 \div \phi 1200$  bố trí dọc theo các tuyến đường quy hoạch tạo mạch vòng đảm bảo cấp nước an toàn đến từng khu vực dùng nước.

- Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước phân phối chính đường kính  $\phi 150 \div \phi 200$  trên hệ dọc theo đường quy hoạch tạo mạng vòng kết hợp mạng cụt cấp nước cho các ô quy hoạch trong khu quy hoạch.

- Xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước dịch vụ  $\phi 50 \div \phi 75$  đấu nối với các tuyến ống phân phối để cấp nước cho các công trình trong khu quy hoạch.

- Cấp nước chữa cháy: Dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính từ D100 trở lên sẽ bố trí các họng cứu hoả, khoảng cách giữa các họng cứu hoả theo quy định. Các họng cứu hoả này sẽ có thiết kế riêng và phải có sự phối hợp thống

nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của thành phố. Đối với các công trình, tùy theo tính chất của từng công trình sẽ bố trí hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

#### 4.3.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

##### \* Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa đối với khu vực xây dựng mới; đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có là hệ thống thoát nước nửa riêng.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế phù hợp với quy hoạch phân khu N11 (phần Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường), thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tránh đào đắp nhiều, tránh đặt nhiều trạm bơm gây lãng phí, đảm bảo thu gom 100% và xử lý hoàn toàn, đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận. Giảm tối thiểu các trường hợp cống đi qua sông hồ, cầu phà, đường sắt...

- Hướng thoát nước: khu quy hoạch được phân chia thành 02 lưu vực thoát nước chính, bao gồm:

+ Lưu vực 1 (khu vực phía Bắc đường Cổ Bi): nước thải được thu gom về trạm xử lý Cổ Bi công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Lưu vực 2 (khu vực phía Bắc Quốc lộ 5, phía Nam đường Cổ Bi): nước thải được thu gom về trạm xử lý Phú Thị công suất 15.500 m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Lưu vực 2 (khu vực phía Nam Quốc lộ 5): nước thải được thu gom về trạm xử lý Đông Dư công suất 46.200 m<sup>3</sup>/ngđ.

##### - Mạng lưới thoát nước:

+ Đối với khu vực đô thị, khu vực xây dựng mới, thiết kế mạng lưới thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải, nước thải được thu gom vào các tuyến cống D300-D400 xây dựng dọc các tuyến đường quy hoạch để đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực.

+ Đối với khu vực làng xóm dân cư hiện có, sử dụng mạng lưới thoát nước nửa chung nửa riêng với nước mưa. Nước thải từ các công trình được thoát chung hệ thống rãnh và cống thoát nước chung trong khu vực làng xóm, sau đó thông qua hệ thống giếng tách nước thải sẽ được tách về các các tuyến cống thoát nước thải của khu vực.

+ Đối với các cụm công nghiệp: nước thải được thu gom và làm xử lý cục bộ đạt yêu cầu về vệ sinh môi trường trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải của khu vực.

##### \* Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn trong khu vực sẽ được thu gom đưa về các khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố. Tại các khu vực công viên cây xanh, bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo.

- Chất thải công nghiệp được thu gom đưa về khu vực xử lý rác thải công nghiệp của thành phố.

- Nhà vệ sinh công cộng: dọc các trục phố chính, tại các khu thương mại, khu công viên và các nơi công cộng khác: bố trí các nhà vệ sinh công cộng. Quy mô, vị trí các nhà vệ sinh công cộng cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn sau.

- Nghĩa trang: các nghĩa địa xen kẹt trong khu vực dân cư tiến hành ngừng hưng táng và di chuyển hoàn toàn về các nghĩa trang tập trung của thành phố.

#### 4.3.5. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn cấp: khu vực nghiên cứu được cấp điện từ trạm biến áp 110/22 kV Gia Lâm 2 hiện có ở phía Đông và trạm biến áp 110/22 kV Trâu Quỳ dự kiến ở phía Đông Nam.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Tuyến điện 110kV Gia Lâm – Gia Lâm 2 được di chuyển, hạ ngầm dọc tuyến đường quy hoạch B=30m.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện đến các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV.

+ Xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế 0,4kV dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện từ các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV đến các công trình.

+ Trạm biến áp: xây dựng mới 29 trạm biến áp 22/0,4kV. Cải tạo, nâng cấp 17 trạm biến áp 22/0,4kV hiện có. Vị trí, quy mô công suất các trạm biến áp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo.

- Cấp điện chiếu sáng công cộng: xây dựng các tuyến cáp ngầm hạ thế dọc hệ các tuyến đường quy hoạch để cấp điện chiếu sáng.

#### 4.3.6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: khu quy hoạch được cấp nguồn thông tin liên lạc từ Host Trâu Quỳ hiện có nằm trong ranh giới nghiên cứu có dung lượng 5.833 thuê bao (dự kiến 15.000 thuê bao).

- Mạng lưới thông tin liên lạc:

+ Xây dựng mới 01 trạm vệ tinh có dung lượng 60.000 số.

+ Xây dựng các tuyến cáp dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nguồn thông tin liên lạc từ trạm vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao.

#### 4.3.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Các dự án đầu tư xây dựng cần lập đánh giá tác động môi trường theo quy định pháp luật.

- Trong quá trình triển khai thi công xây dựng cần có các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm do bụi, khí thải, tiếng ồn, rung, nước thải, bùn lắng và rác thải sinh hoạt tạo ra trên công trường.

- Các dự án khi đưa vào sử dụng cần thường xuyên đảm bảo các điều kiện môi trường; được theo dõi, thanh tra – kiểm tra, xử lý ngay các yếu tố tác động tiêu cực đến môi trường theo quy định.

- Có chính sách và chương trình cụ thể tuyên truyền, vận động, giáo dục ý thức cho người dân về bảo vệ môi trường; khuyến khích người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm phương tiện giao thông cá nhân.

- Công bố thông tin về các dự án xung quanh tới dân cư trong khu vực và các cơ quan có liên quan, tổ chức tham vấn nhằm giảm thiểu các yếu tố bất lợi tác động đến xung quanh.

#### 4.3.8. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

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, các công trình có hạng mục tầng ngầm...

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

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật không chế ghi trực tiếp trên bản vẽ.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Đối với các ô đất quy hoạch liên quan đến vị trí tuyến ống dẫn dầu quốc gia, khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình, Chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý tuyến dầu để được thỏa thuận cụ thể về ranh giới hành lang phạm vi bảo vệ và các yêu cầu khác có liên quan.

### **Điều 2.**

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 chi tiết phù hợp với nội dung tại quyết định này; Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Gia Lâm, UBND quận Long Biên, UBND thị trấn Trâu Quỳ, UBND xã Cổ Bi, UBND phường Thạch Bàn và Ban quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định; Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ thiết kế cắm mốc giới theo quy hoạch chi tiết được duyệt để thực hiện cắm mốc giới ngoài thực địa, bàn giao cho UBND quận Long Biên, UBND huyện Gia Lâm và UBND các phường, xã, thị trấn liên quan quản lý 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.

Chủ tịch UBND: huyện Gia Lâm, quận Long Biên, thị trấn Trâu Quỳ, xã Cổ Bi, phường Thạch Bàn 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 chi tiết được 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 ban hành.

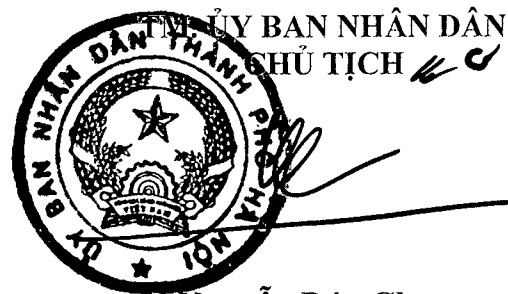
Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các sở: Quy hoạch – Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giáo dục và Đào tạo; Chủ tịch UBND: huyện Gia Lâm, quận Long Biên, thị trấn Trâu Quỳ, xã Cổ Bi, phường Thạch Bàn; Thủ trưởng các ban, ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận: *lu*

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- VP.UBTP: các PCVP, các phòng CV;
- Lưu: VT, SQHKT

26394, 02. N

(33)



Nguyễn Đức Chung