

Số: ~~2640~~/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 30 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N11,
tỷ lệ 1/5.000 tại ô quy hoạch ký hiệu B.3**

(phần quy hoạch mặt bằng sử dụng đất, sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan
và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật).

Địa điểm: thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn - huyện Gia Lâm,
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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm
định, phê duyệt và quản lý 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định
về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch
xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Quyết định số 5889/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 của UBND Thành phố
phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ công văn số 197/TB-VPCP ngày 12/5/2014 của Văn phòng Chính phủ thông
báo Kết luận của Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải tại cuộc họp về phương án tài chính Dự
án đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 29/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ về
việc điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn đầu tư và bổ sung các cơ chế, chính sách hỗ trợ cần thiết
đối với Dự án đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng;

Căn cứ công văn số 787-TB/TU ngày 23/6/2017 của Thành ủy thông báo Kết luận
của Thường trực Thành ủy về chủ trương triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị mới Tây
Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm và Khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm;

Căn cứ công văn số 4394/VPCP-KGVX ngày 28/4/2017 của Văn phòng Chính phủ
về việc chuyển trụ sở Trường Đại học Y khoa Vinmec và thành lập trường đại học tư thục
hoạt động không vì lợi nhuận theo tiêu chuẩn quốc tế;

Căn cứ công văn số 1178/TTg-CN ngày 11/8/2017 của Thủ tướng Chính phủ về quỹ
đất xây dựng nhà ở xã hội trong Khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 508/TB-VPCP ngày 31/10/2017 của Văn phòng Chính phủ
thông báo Kết luận của Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc tại buổi làm việc với lãnh đạo thành
phố Hà Nội;

Căn cứ công văn số 3006/BXD-QHKT ngày 14/12/2017 của Bộ Xây dựng về việc phát triển đô thị kết hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội tại Khu đô thị Tây Đại Mỗ và Khu đô thị Gia Lâm;

Căn cứ Thông báo số 1147-TB/TU ngày 12/01/2018 của Thành ủy thông báo kết luận của Thường vụ Thành ủy về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô tại khu vực dự án Khu đô thị Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm và dự án Khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 của UBND Thành phố phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (phần quy hoạch sử dụng đất tại khu vực dự án Khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm và định hướng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực Khu đô thị Yên Viên - Long Biên - Gia Lâm (C3, C4));

Căn cứ công văn số 927-CV/TU ngày 24/5/2018 của Thành ủy về việc xin ý kiến về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đối với các ô đất tại khu vực dự án Khu đô thị Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm và Khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 3017/TTr-QHKT ngày 25/5/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5.000 tại ô quy hoạch ký hiệu B.3 (phần quy hoạch mặt bằng sử dụng đất, sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật) với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5.000 tại ô quy hoạch ký hiệu B.3 (phần quy hoạch mặt bằng sử dụng đất, sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật).

2. Vị trí, giới hạn và quy mô nghiên cứu điều chỉnh:

a. Vị trí:

Khu đất nghiên cứu điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Trâu Quỳ và các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tôn - huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

b. Giới hạn:

- Phía Tây Bắc giáp đường quy hoạch rộng 40m (Tuyến đường Đông Dư - Dương Xá);

- Phía Đông Bắc giáp đường quy hoạch rộng 40m;

- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch rộng 30m;

- Phía Tây Nam giáp đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.

c. Quy mô:

- Tổng diện tích khu đất khoảng 404,78ha.

- Tổng quy mô dân số khoảng 89.500 người.

3. Mục tiêu điều chỉnh:

- Cụ thể hóa chủ trương của Chính phủ tại: công văn số 4394/VPCP-KGVX ngày 28/4/2017, văn bản số 508/TB-VPCP ngày 31/10/2017; định hướng điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (phần quy hoạch sử dụng đất tại khu vực dự án Khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm và định hướng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực Khu đô thị Yên Viên - Long Biên - Gia Lâm (C3, C4)) đã được UBND Thành phố phê duyệt; đáp ứng nhu cầu phát triển chung của Thành phố trên nguyên

tắc đảm bảo đồng bộ giữa quy mô dân số (sau khi bổ sung) với các định hướng tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có liên quan.

- Hình thành Khu đô thị hiện đại gắn kết với tuyến đường sắt đô thị, giao thông công cộng và các đô thị trong khu vực; tạo tiền đề góp phần thực hiện kế hoạch giãn dân khu vực nội đô Thành phố; phục vụ lợi ích của cộng đồng và Thành phố, phù hợp với nhu cầu phát triển đô thị.

- Làm cơ sở pháp lý để chủ đầu tư nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và làm cơ sở để các cấp chính quyền thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.

4. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Phù hợp với định hướng Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (phần quy hoạch sử dụng đất tại khu vực dự án Khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm và định hướng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực Khu đô thị Yên Viên - Long Biên - Gia Lâm (C3, C4)) đã được UBND Thành phố phê duyệt. Bổ sung tối đa khoảng 64.243 người trong phạm vi nghiên cứu điều chỉnh so với QHPK N11 được duyệt trên nguyên tắc bổ sung đầy đủ hệ thống trường mầm non, trường học các cấp, đảm bảo khả năng đáp ứng khớp nối đồng bộ về không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của Dự án và khu vực.

- Đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong khu vực điều chỉnh quy hoạch và khu vực lân cận; không ảnh hưởng lớn đến tính chất, ranh giới, định hướng phát chung của QHPK N11 được duyệt; phù hợp tình hình thực tiễn khu vực lập điều chỉnh quy hoạch, đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất chính phù hợp với định hướng QHC Thủ đô được phê duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế có liên quan.

- Các nội dung khác không thuộc nội dung điều chỉnh khu đất này được giữ nguyên theo QHPK N11 đã được phê duyệt.

5. Nội dung điều chỉnh:

a. Quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt, khu đất nghiên cứu điều chỉnh thuộc quy hoạch ký hiệu B.3, bao gồm 04 đơn vị ở có ký hiệu B.3.1, B.3.2, B.3.3 và B.3.4, trong đó đơn vị ở ký hiệu B.3.4 thuộc khu vực trong phạm vi đất dự án trong vành đai xanh, hành lang xanh. Các chức năng sử dụng đất theo cấu trúc khu đô thị bao gồm: các đơn vị ở; các công trình dịch vụ phục vụ cho khu đô thị và khu vực xung quanh.

Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch mặt bằng sử dụng đất tại ô quy hoạch ký hiệu B.3 theo QHPK N11 được duyệt

TT	Chức năng sử dụng đất	B.3					
		Dân số 25.257 người					
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ XD		Tầng cao	
				(%)		(tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
Tổng cộng		404,78					
I	Đất dân dụng	333,55	132,06				
1	Đất công cộng thành phố, khu vực	27,58	8,29	14	40	3	5
2	Đất cây xanh, TDTT thành phố, khu vực	89,99	35,63	1	5		1
3	Trường trung học phổ thông (Cấp 3)	3,48	1,38	14	35	1	4

TT	Chức năng sử dụng đất	B.3					
		Dân số 25.257 người					
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
4	Đường phố, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở	51,57	20,42				
5	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	160,93	63,72				
5.1	Đất công cộng (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã - phường, ...)	9,43	3,73	20	40	1	5
5.2	Đất cây xanh (sân chơi - luyện tập, sân vườn dạo)	7,69	3,04	1	5		1
5.3	Đất trường mầm non	5,01	1,98	14	35	1	2
5.4	Đất trường Tiểu học (cấp 1)	5,29	2,09	14	35	1	4
5.5	Đất trường THCS (cấp 2)	4,34	1,72	14	35	1	4
5.6	Đất nhóm nhà ở	81,04	32,09	20	40	1	12
5.7	Đất giao thông	48,13	19,06				
II	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	39,53					
1	Đất hỗn hợp	17,16		20	40	3	50
2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	22,37		30	50	1	5
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	31,70					
1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	17,75					
2	Đất hành lang cách ly, cây xanh cách ly vệ sinh, nghĩa địa, cây xanh vườn ươm	13,95					

Nay điều chỉnh như sau:

- Giữ nguyên các chức năng sử dụng theo Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5000 được duyệt; bổ sung chức năng đất an ninh quốc phòng đảm bảo phù hợp thực tế hiện trạng và định hướng điều chỉnh QHC Thủ đô đã được UBND Thành phố phê duyệt;

- Quy mô dân số sau điều chỉnh khoảng 89.500 người (tăng khoảng 64.243 người), được phân bổ vào 07 đơn vị ở có ký hiệu B.3.1 ÷ B.3.7, trong đó đơn vị ở ký hiệu B.3.7 bao gồm khu vực trong phạm vi đất dự án trong vành đai xanh.

**Bảng tổng hợp số liệu điều chỉnh quy hoạch mặt bằng sử dụng đất tại
ô quy hoạch ký hiệu B.3**

TT	Chức năng sử dụng đất	B.3					
		Dân số 89.500 người					
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
Tổng cộng		404,78					
I	Đất dân dụng	352,28	39,36				

TT	Chức năng sử dụng đất	B.3					
		Dân số 89.500 người					
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ XD (%)		Tầng cao (tầng)	
				(min)	(max)	(min)	(max)
1	Đất công cộng thành phố, khu vực	44,88	5,01	14	60	1	45
2	Đất cây xanh, TDTT thành phố, khu vực	89,99	10,05	1	5		1
3	Trường trung học phổ thông (Cấp 3)	5,51	0,62	14	40	1	4
4	Đường phố, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở	55,67	6,22				
5	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	156,23	17,46	5	90	1	38
5,1	Đất công cộng (phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã - phường,...)	9,85	1,10	20	40	3	5
5,2	Đất cây xanh (sân chơi - luyện tập, sân vườn dạo)	9,86	1,10	1	5		1
5,3	Đất trường mầm non	7,59	0,85	14	40	1	3
5,4	Đất trường Tiểu học (cấp 1)	8,88	0,99	14	40	1	4
5,5	Đất trường THCS (cấp 2)	8,23	0,92	14	40	1	4
5,6	Đất nhóm nhà ở	89,92	10,05	25	90	1	38
5,7	Đất giao thông	21,90	2,45				
II	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	26,63					
1	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	26,63		20	40	1	12
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	25,87					
1	Đất an ninh quốc phòng	4,22	Thực hiện theo dự án riêng				
2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	18,57					
3	Đất hành lang cách ly, cây xanh cách ly vệ sinh, nghĩa địa, cây xanh vườn uơm	3,08					

Bảng so sánh số liệu quy hoạch mật độ sử dụng đất tại ô quy hoạch B.3

TT	Chức năng	Theo QHPK N11 được duyệt			Theo QHPK N11 điều chỉnh			Ghi chú
		Dân số			Dân số			
		25.257 người			89.500 người			
		Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	
		(ha)	(m ² /ng)	(%)	(ha)	(m ² /ng)	(%)	
	Tổng cộng	404,78		100,0	404,78		100,0	
I	Đất dân dụng	333,55	132,06	82,40	352,28	39,36	87,03	Điều chỉnh tăng 18,73ha
1	Đất công cộng thành phố, khu ở	27,58	10,92	6,81	44,88	5,01	11,09	Điều chỉnh tăng 17,3ha

TT	Chức năng	Theo QHPK N11 được duyệt			Theo QHPK N11 điều chỉnh			Ghi chú
		Dân số			Dân số			
		25.257 người			89.500 người			
		Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	
		(ha)	(m ² /ng)	(%)	(ha)	(m ² /ng)	(%)	
2	Đất cây xanh, TDTT thành phố (*)	89,99	35,63	22,23	89,99	10,05	22,23	Giữ nguyên. Đảm bảo diện tích hồ điều hòa 55ha
3	Trường trung học phổ thông (Cấp 3)	3,48	1,38	0,86	5,51	0,62	1,36	Điều chỉnh tăng 2,03ha
4	Đường phố, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe Thành phố, khu ở	51,57	20,42	12,74	55,67	6,22	13,75	Điều tăng tăng 4,1ha
5	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	160,93	63,72	39,76	156,23	17,46	38,6	Điều chỉnh giảm 4,7ha
5,1	Đất công cộng (phục vụ thương xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã - phường,...)	9,43	3,73	2,33	9,85	1,10	2,43	Điều chỉnh tăng 0,42ha
5,2	Đất cây xanh (sân chơi - luyện tập, sân vườn dạo) (**)	7,69	3,04	1,90	9,86	1,10	2,44	Điều chỉnh tăng 2,17ha
5,3	Đất trường mầm non	5,01	1,98	1,24	7,59	0,85	1,88	Điều chỉnh tăng 2,58ha
5,4	Đất trường Tiểu học (cấp 1)	5,29	2,09	1,31	8,88	0,99	2,19	Điều chỉnh tăng 3,59ha
5,5	Đất trường THCS (cấp 2)	4,34	1,72	1,07	8,23	0,92	2,03	Điều chỉnh tăng 3,89ha
5,6	Đất nhóm nhà ở	81,04	32,09	20,02	89,92	10,05	22,22	Điều chỉnh tăng 8,88ha
5,7	Đất giao thông	48,13	19,06	11,89	21,90	2,45	5,41	Điều chỉnh giảm 26,23ha (giảm các tuyến đường cấp phân khu vực, đường nội bộ vào nhà phù hợp với tính chất đô thị nén)
II	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	39,53		9,77	26,63		6,58	Điều chỉnh giảm 12,9 ha
1	Đất hỗn hợp	17,16		4,24				Điều chỉnh không bố trí chức năng đất hỗn hợp
2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	22,37		5,53	26,63		6,58	Bao gồm khoảng 22,7ha đất dự kiến xây dựng Trường Đại học Y khoa Vinmec và Trường Đại học Tổng hợp.
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	31,7		7,83	25,87		6,39	Điều chỉnh giảm 5,83 ha
1	Đất an ninh, quốc phòng				4,22		1,04	Bổ sung nhằm đảm bảo phù hợp hiện trạng thực

TT	Chức năng	Theo QHPK N11 được duyệt			Theo QHPK N11 điều chỉnh			Ghi chú
		Dân số			Dân số			
		25.257 người			89.500 người			
		Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ	
		(ha)	(m ² /ng)	(%)	(ha)	(m ² /ng)	(%)	
								tế
2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	17,75		4,38	18,57		4,59	Điều chỉnh tăng 0,82ha
3	Đất hành lang cách ly, cây xanh cách ly vệ sinh, nghĩa địa, cây xanh vườn ương	13,95		3,45	3,08		0,76	Điều chỉnh giảm 10,87ha (do trạm bơm nước thải xây dựng ngầm theo quy định nên không cần cây xanh cách ly và chỉnh lại tuyến mương thoát nước giáp đường 179)

Ghi chú:

(*) Bao gồm 55ha hồ điều hòa.

(**) Chưa bao gồm đất cây xanh nhóm nhà ở, chỉ tiêu cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo chỉ tiêu đất cây xanh nhóm nhà ở tối thiểu $\geq 1\text{m}^2/\text{người}$.

- Ranh giới, quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất của các đơn vị ở, lô đất chức năng đô thị sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp điều kiện thực tế, tuân thủ các chỉ tiêu chung tại đồ án QHPK N11 được duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành, các quy hoạch chuyên ngành, mạng lưới và các quy định hiện hành khác.

- Quỹ đất nhà ở xã hội thực hiện theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 1178/TTg-CN ngày 11/8/2017 về việc quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong Khu đô thị Gia Lâm, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; Các khu vực giáp ranh đất làng xóm, nhóm nhà ở cải tạo chỉnh trang, ưu tiên bố trí: các công trình hạ tầng xã hội,...

- Đối với đất công nghiệp hiện có 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 và được định hướng chuyển đổi thành chức năng đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo (thực hiện theo dự án riêng).

- 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. Quá trình 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 các nghĩa trang, nghĩa địa và khu mộ hiện có trong 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 TDTT theo quy hoạch). Các nghĩa trang tập kết tạm này phải được tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất đai 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 được di chuyển phù hợp với quy hoạch nghĩa trang của Thành phố và phần đất này được sử dụng làm đất xây xanh TDTT theo quy hoạch.

- Đối với các ô đất trong khu vực dự án trong vành đai xanh, hành lang xanh: Cho phép triển khai theo hướng xây dựng thấp tầng, mật độ thấp, đảm bảo liên kết các hệ thống cây xanh trong khu vực.

b. Về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

- Cấu trúc không gian đô thị được tổ chức thành 02 khu vực với hệ thống công viên, hồ điều hòa làm trung tâm; trong đó: Khu vực phía Tây nằm trong khu vực phát triển đô thị hình thành các đơn vị ở theo mô hình đô thị nén (với các công trình cao tầng hiện đại, cao từ 20 ÷ 38 tầng, có công trình điểm nhấn cao 45 tầng) gắn kết với hệ thống giao thông công cộng theo nguyên lý phát triển TOD; Khu vực phía Đông nằm trong khu vực dự án nằm trong vành đai xanh, hành lang xanh hình thành các đơn vị ở theo mô hình sinh thái, thấp tầng tạo cảnh quan hài hòa với hệ thống công viên cây xanh, công trình công cộng đô thị.

- Hình thành 07 đơn vị ở hoàn chỉnh về cấu trúc bao gồm 02 dạng: nén và sinh thái:

+ Đơn vị ở nén được tổ chức theo mô hình tập trung bao gồm các nhóm nhà ở cao tầng được tiếp cận bằng hệ thống đường giao thông nội bộ theo dạng liên thông; hệ thống cây xanh đơn vị ở, trường học, nhà trẻ được bố trí trong lõi của đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ phù hợp; hệ thống công cộng đơn vị ở, bãi đỗ xe gắn kết với bến xe buýt nội khu tiếp cận trực tiếp với trục giao thông chính nội khu để kết nối với hệ thống giao thông của Thành phố.

+ Đơn vị ở sinh thái được tổ chức theo mô hình phân tán bao gồm các nhóm nhà ở thấp tầng được tiếp cận bằng hệ thống đường giao thông nội bộ theo dạng xương cá, đường cụt; các nhóm nhà ở được bố trí nhằm khai thác tối đa cảnh quan, không gian của hệ thống công viên cây xanh đô thị; hệ thống cây xanh, công cộng đơn vị ở, trường học, nhà trẻ được bố trí tại các vị trí phù hợp đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định; Bố trí một số bãi đỗ xe phân tán gắn kết với bến xe buýt nội khu tiếp cận trực tiếp với trục giao thông chính nội khu để kết nối với hệ thống giao thông của Thành phố.

+ Đối với khu vực làng xóm cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, giữ được cấu trúc làng xóm cũ (mật độ xây dựng thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình là kiến trúc truyền thống).

c. Về Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

* Quy hoạch giao thông:

Giữ nguyên mạng lưới đường giao thông thành phố và khu vực xung quanh khu quy hoạch theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô và Quy hoạch phân khu đô thị N11 được duyệt, Cụ thể:

- Khu vực dọc tuyến đường sắt đô thị: xung quanh nhà ga của tuyến đường sắt đô thị số 8 (bố trí trên đường Đông Dư - Dương Xá), tổ chức bổ sung quy hoạch quảng trường giao thông, các công trình dịch vụ thương mại, công cộng cấp Thành phố, văn phòng, nhà ở cao tầng, bãi đỗ xe công cộng, trung chuyển giữa các loại hình phương tiện giao thông nhằm phát huy tác tối đa năng lực vận chuyển của tuyến đường sắt đô thị.

- Đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng: cấp hạng là cao tốc loại A, quy mô quy hoạch B = 100m (6 làn cao tốc và đường gom song hành hai bên).

- Đường Đông Dư – Dương Xá, đường liên khu vực phía Đông Bắc, đường 179 ở phía Đông giữ nguyên hướng tuyến và quy mô mặt cắt ngang B = 40m (6 làn xe).

- Tuyến đường liên khu vực B = 52m (6 làn xe) cắt qua giữa khu đất, kết nối từ đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng đến đường quy hoạch dọc ga Phú Thụy.

- Quy hoạch 06 tuyến đường chính khu vực kết nối mạng lưới đường cấp đô thị với nhau, quy mô mặt cắt ngang điển hình $B = 30\text{m}$ (4 làn xe).

- Các tuyến đường cấp khu vực trong khu quy hoạch được điều chỉnh về hướng tuyến, quy mô mặt cắt ngang, cụ thể gồm:

+ Các tuyến đường cấp khu vực gồm các tuyến có mặt cắt ngang điển hình $B = 20,5\text{m}$ đến $B = 23,0\text{m}$ (4 làn xe). Điều chỉnh bổ sung quy hoạch một số tuyến đường cấp khu vực trong phạm vi khu đất gồm: tuyến kết nối từ đường Đông Dư - Dương Xá đến khu vực đất công cộng thành phố ở phía Đông Nam; 03 tuyến kết nối đường Đông Dư - Dương Xá với đường liên khu vực cắt qua giữa khu đất; tuyến kết nối từ đường 179 đến đường đến tuyến đường chính khu vực $B = 30\text{m}$.

+ Hệ thống đường nội bộ: được nghiên cứu bổ sung thêm mạng lưới đường vào nhà đảm bảo các chỉ tiêu về tỷ lệ đất giao thông, mật độ mạng lưới đường và chỉ tiêu đất giao thông/người theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Cụ thể sẽ được nghiên cứu xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Bãi đỗ xe: bố trí 01 bãi đỗ xe công cộng tập trung tại khu đất phía Tây Bắc khu quy hoạch, giáp với nhà ga tuyến đường sắt đô thị số 8, quy mô diện tích khoảng 2,4ha (bao gồm tối thiểu 2,0ha mặt bằng và không gian ngầm của các công trình công cộng xung quanh). Quá trình lập quy hoạch chi tiết, nghiên cứu bố trí bãi đỗ xe, trung chuyển phương tiện giao thông kết hợp gắn với khu đất xây dựng công trình công cộng thành phố, công cộng đơn vị ở liền kề để tạo thành 1 tổ hợp công trình TOD tăng tính thu hút hành khách.

Tại đồ án Quy hoạch phân khu đô thị chỉ xác định về nguyên tắc đối với các bãi đỗ xe công cộng tập trung. Các công trình cao tầng phải bố trí diện tích đỗ xe phục vụ bản thân theo quy định của Thành phố. Với nhu cầu vắng lai của khu vực có thể xem xét giải quyết tại các bãi đỗ xe công cộng hoặc các ô công cộng đơn vị ở theo nguyên tắc đảm bảo bán kính phục vụ.

- Một số chỉ tiêu đạt được: Mật độ mạng lưới đường cấp khu vực đạt $6,56\text{km/km}^2$; tỷ trọng đất giao thông đạt 13,75% (sẽ tiếp tục được nghiên cứu bổ sung đất đường giao thông cấp phân khu vực, nội bộ trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

* Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Cao độ san nền: Tuân thủ theo cao độ khống chế đã xác định tại đồ án quy hoạch phân khu đô thị N11 được duyệt, cụ thể: $H_{\min} = 4,80\text{m}$; $H_{\max} = 5,8\text{m}$.

- Hệ thống thoát nước mưa: Cơ bản tuân thủ theo hệ thống thoát nước mưa đã được xác định theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị N11 được duyệt và Quy hoạch thoát nước thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Trong phạm vi đồ án khu đô thị Gia Lâm, mạng lưới các thoát nước mưa được nghiên cứu điều chỉnh để đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và giao thông. Việc đề xuất điều chỉnh này không làm ảnh hưởng đến hệ thống thoát nước của khu vực lên có thể xem xét chấp thuận được, cụ thể:

+ Hồ điều hòa: Giữ nguyên diện tích đã được xác định theo quy hoạch được duyệt, diện tích khoảng 55ha. Chỉ điều chỉnh vị trí và hình dáng hồ phù hợp với tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và chức năng sử dụng đất của khu vực.

+ Hệ thống thoát nước được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng.

* Quy hoạch cấp nước:

- Giữ nguyên nguồn cấp nước cho khu vực dự án Khu đô thị Gia Lâm từ Nhà máy nước mặt sông Đuống (công suất đến năm 2050 là $900.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$, cấp cho khu vực Hà Nội là $650.000\text{m}^3/\text{ngày đêm}$), trước mắt khu vực được cấp nước từ Nhà máy nước ngầm Gia Lâm hiện có (công suất $60.000\text{m}^3/\text{ngđ}$).

- Điều chỉnh cục bộ mạng lưới cấp nước truyền dẫn, phân phối đảm bảo yêu cầu cấp

nước của khu vực Khu đô thị Gia Lâm.

* Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Giữ nguyên lưu vực thoát nước và định hướng thoát nước chính của khu vực theo quy hoạch phân khu đô thị N11 đã được phê duyệt.

- Điều chỉnh công suất trạm xử lý nước thải (từ 22.000m³/ngày đêm lên 52.000m³/ngày đêm) và mạng lưới thoát nước thải đã được xác định theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị N11 để đảm bảo nhu cầu xử lý nước thải và quy hoạch sử dụng, giao thông của khu đô thị Gia Lâm. Cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Vệ sinh môi trường: Tuân thủ định hướng quy hoạch chung, quy hoạch chuyên ngành và các quy hoạch phân khu đô thị N11 đã được phê duyệt.

* Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng đô thị:

Điều chỉnh công suất các trạm biến áp 220kV, 110kV để đảm bảo nguồn cấp điện cho khu vực Khu đô thị Gia Lâm, cụ thể như sau:

- Trạm biến áp 220kV Tây Nam Gia Lâm: điều chỉnh công suất từ 2x250MVA thành 3x250MVA.

- Trạm biến áp 110kV Trâu Quỳ: điều chỉnh công suất từ 2x63MVA thành 3x63MVA.

- Trạm biến áp Tây Nam Gia Lâm 2: xây dựng bổ sung theo Quy hoạch chuyên ngành điện, tăng công suất từ 2x63MVA thành 4x63MVA.

- Trạm biến áp 110kV Đông Dư (Tây Nam Gia Lâm): xây dựng trạm biến áp theo Quy hoạch chuyên ngành điện với công suất 3x63MVA.

* Quy hoạch thông tin:

Điều chỉnh dung lượng tổng đài vệ tinh 2 xây dựng trong khu vực Khu đô thị Gia Lâm từ 40.000 số thành 100.000 số.

d. Phân kỳ đầu tư xây dựng:

Tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng đồng bộ, phân kỳ triển khai phù hợp với nhu cầu phát triển đô thị của khu vực cụ thể như sau:

Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống giao thông cấp đô thị, khu vực và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối.

Phân kỳ khu vực đầu tư xây dựng theo các đơn vị ở độc lập (07 đơn vị ở) và các khu chức năng sử dụng đất cấp đô thị (Cây xanh đô thị, Công cộng đô thị, Trường đào tạo...), hạn chế ảnh hưởng tiêu cực giữa các khu vực đã đầu tư xây dựng và khu vực đang triển khai xây dựng.

Việc triển khai đầu tư xây dựng phải đảm bảo hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ trong mỗi đơn vị ở, đảm bảo khả năng kết nối về giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước với hệ thống giao thông đô thị, khu vực và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối đáp ứng đầy đủ nhu cầu thiết yếu cho người dân.

Điều 2.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra, xác nhận bản vẽ Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N11, tỷ lệ 1/5.000 tại ô quy hoạch ký hiệu B.3 (phần quy hoạch mặt bằng sử dụng đất, sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật) phù hợp với nội dung quyết định phê duyệt này theo đúng các quy định; Cho phép điều chỉnh các nội dung có liên quan trong Quy định quản lý kèm theo phù hợp với nội dung quyết định phê duyệt này.

- Giao UBND huyện Gia Lâm: Chủ trì phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc với tổ

chức công bố công khai quy hoạch điều chỉnh để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết; Chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, 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 thi hành kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm; Chủ tịch UBND thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Dương Xá, Kiều Kỵ, Đa Tốn; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng (để b/c);
- Chủ tịch UBND TP (để b/c);
- Các PCT UBND TP;
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Các Bộ: XD, VHTTDL, KH&ĐT, TC, CT;
- Các Sở: QHKT, KH&ĐT, TN&MT, XD, TC, CT;
- VPUBTP: CVP, PVP; các phòng TH, ĐT;
- Viện QHXD Hà Nội;
- Lưu VT, ĐT.

18235 - 45

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Hùng



