UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2566 /QĐ-UBND	*Hà Nội, ngày 24 tháng 5 năm 2016*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Quy hoạch chi tiết Hai bên tuyến đường 179 đoạn từ Quốc lộ 5 đến thôn Chu Xá, xã Kiêu Kỵ, tỷ lệ 1/500

Địa điểm: các xã Dương Xá và Kiêu Kỵ, 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 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 Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/07/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 23/8/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường 179 đoạn từ Quốc lộ 5 đến thôn Chu Xá, xã Kiêu Kỵ, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 2577../TTr-QHKT(P3) ngày ..18../5/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Hai bên tuyến đường 179 đoạn từ Quốc lộ 5 đến thôn Chu Xá, xã Kiêu Kỵ, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Quy hoạch đô thị và nông thôn Hà Nội lập và hoàn thành tháng 8/2015 với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Hai bên tuyến đường 179 đoạn từ Quốc lộ 5 đến thôn Chu Xá, xã Kiêu Kỵ, tỷ lệ 1/500

- Địa điểm: Các xã Dương Xá và Kiêu Kỵ, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

2.1. Vị trí: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính các xã Dương Xá, Kiêu Kỵ, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

2.2. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

- Chiều dài toàn tuyến: khoảng 4,0 km.
- Điểm đầu là nút giao giữa Quốc lộ 5 với đường 179.
- Điểm cuối là thôn Chu Xá, xã Kiêu Kỵ.

2.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch khoảng: 1.385.700m2. Trong đó:

+ Xã Dương Xá: diện tích khoảng 362.600m2.

+ Xã Kiêu Kỵ: diện tích khoảng 1.023.100m2.

- Quy mô dân số: khoảng 5.275 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 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt năm 2011 và Quy hoạch phân khu đô thị N11 đã 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 hiện đại, đẹp, 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 và Quy hoạch phân khu đô thị N11 được phê 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 đồ án 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 1.385.700m2 bao gồm các chức năng cụ thể như sau:

** Đất dân dụng có tổng diện tích khoảng 870.926m2, trong đó:*

- Đất công cộng thành phố có tổng diện tích 68.767m2 gồm 02 ô đất có ký hiệu CCTP1 đến CCTP2.

- Đất cây xanh thành phố có tổng diện tích 65.550m2 gồm 07 ô đất có ký hiệu CXTP1 đến CXTP7.

- Đất giao thông thành phố và khu ở có tổng diện tích 223.325m2, trong đó:

+ Đất giao thông thành phố: 11.609m2.

+ Đất giao thông khu ở: 211.716m2.

- Đất công cộng khu ở có tổng diện tích 51.201m2 gồm 03 ô đất có ký hiệu CCKO1 đến CCKO3.

- Đất cây xanh khu ở có tổng diện tích 30.982m2 gồm 02 ô đất có ký hiệu CXKO1 đến CXKO2.

- Đất đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 431.101m2, được phân bổ như sau:

+ Đất công cộng đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 55.607m2, gồm 12 ô đất có ký hiệu CC1 đến CC12.

+ Đất trường tiểu học có diện tích khoảng 11.706m2, gồm 01 ô đất có ký hiệu TH2.

+ Đất trường mầm non có tổng diện tích khoảng 14.715m2, gồm 02 ô đất có ký hiệu TH1 và TH3.

+ Đất cây xanh đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 44.846m2, gồm 12 ô đất có ký hiệu CX1 đến CX12.

+ Đất nhóm nhà ở có tổng diện tích khoảng 209.106m2, gồm 28 ô đất có ký hiệu DO1.1 đến DO1.24 và DO2.1 đến DO2.4.

+ Đất giao thông đơn vị ở có tổng diện tích khoảng 95.121m2 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 27.243m2 gồm 07 ô đất có ký hiệu từ BĐX1 đến BĐX7.

** Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng có tổng diện tích khoảng 214.041m2, trong đó:*

- Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo có tổng diện tích khoảng 205.478m2, gồm 07 ô đất có ký hiệu CQ1 đến CQ7.

- Đất công trình di tích có tổng diện tích khoảng 8.563m2 gồm 03 ô đất có ký hiệu DT1 đến DT3.

** Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng có tổng diện tích khoảng 303.733m2, trong đó:*

- Đất công nghiệp, kho tàng có tổng diện tích 60.636m2 gồm 04 ô đất có ký hiệu CN1 đến CN4.

- Đất an ninh, quốc phòng có tổng diện tích 75.887m2 gồm 05 ô đất có ký hiệu QP1 đến QP5.

- Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích 97.935m2 gồm 11 ô đất ký hiệu HT1 đến HT5 và MN1 đến MN6.

- Đất giao thông đối ngoại có diện tích 6.945m2 là phần đất thuộc đường gom đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.

- Đất hành lang cây xanh cách ly có tổng diện tích 59.330m2, gồm 08 ô đất ký hiệu từ CXCL1 đến CXCL8.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích *(m2)*	Tỷ lệ *(%)*
A	**Đất dân dụng**	**870.926**	**62,85**
I	Đất công cộng Thành phố	68.767	4,96
II	Đất cây xanh, TDTT Thành phố	65.550	4,73
III	Đất giao thông Thành phố	11.609	0,84
IV	Đất khu ở	725.000	52,32
1	Đất công cộng khu ở	51.201	3,69
2	Đất cây xanh khu ở	30.982	2,24
3	Đất đường giao thông và bãi đỗ xe khu ở	211.716	15,28
4	Đất đơn vị ở và nhóm ở độc lập	431.101	31,11
4.1	*Đất công cộng đơn vị ở*	*55.607*	*4,01*
4.2	*Đất trường học*	*26.421*	*1,9*
	Đất trường mầm non	14.715	
	Đất trường tiểu học	11.706	
4.3	*Cây xanh đơn vị ở*	*44.846*	*3,24*
4.4	*Đất nhóm nhà ở*	*209.106*	*15,09*
	Đất ở hiện có	194.614	
	Đất ở mới, tái định cư	14.492	-
4.5	*Đất giao thông đơn vị ở*	*95.121*	*6,86*

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
	Đất đường đơn vị ở	67.878	
	Đất bãi đỗ xe	27.243	
B	**Đất khác trong phạm vi dân dụng**	**214.041**	**15,45**
I	Đất cơ quan, trường đạo tạo	205.478	14,83
II	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	8.563	0,62
C	**Đất xây dựng ngoài phạm vi dân dụng**	**300.733**	**21,70**
I	Đất công nghiệp, kho tàng	60.636	4,38
II	Đất an ninh, quốc phòng	75.887	5,48
III	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	97.935	7,07
IV	Đất giao thông đối ngoại	6.945	0,50
V	Đất hành lang cách ly	59.330	4,28
	Tổng cộng	**1.385.700**	**100**

Bảng thống kê số liệu các lô đất quy hoạch

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)	MĐXD (%)	HS SDĐ (Lần)	Tầng cao (Tầng)	Dân số (Người)
A	**Đất dân dụng**		**870.926**	**168.603**	**718.556**				
A.I		**Đất công cộng thành phố**	**68.767**	**27.506**	**247.554**				
	CCTP1	Đất công cộng thành phố	6.881	2.752	24.768	40,00	3,6	7-11	-
	CCTP2	Đất công cộng thành phố	61.886	24.754	222.786	40,00	3,6	7-11	-
A.II		**Đất cây xanh thành phố**	**65.550**						
	CXTP1	Vành đai xanh 2 bên bờ sông BHH	778						-
	CXTP2	Vành đai xanh 2 bên bờ sông BHH	4.596						-
	CXTP3	Vành đai xanh 2 bên bờ sông BHH	5.634						-
	CXTP4	Vành đai xanh 2 bên bờ sông BHH	651						-
	CXTP5	Vành đai xanh 2 bên bờ sông BHH	54						-
	CXTP6	Cây xanh thành phố	42.299						-
	CXTP7	Cây xanh thành phố	11.538						-
A.III		**Đất giao thông thành phố** (đường Nguyễn Bình)	**11.609**						
A.IV		**Đất khu ở**	**725.000**	**141.097**	**471.002**				
1		***Đất công cộng khu ở***	51.201	17.920	53.760	35,00	1,05	3	
	CCKO1	Đất công cộng khu ở	15.229	5.330	15.990	35,00	1,05	3	-
	CCKO2	Đất công cộng khu ở	22.160	7.756	23.268	35,00	1,05	3	-
	CCKO3	Đất công cộng khu ở	13.812	4.834	14.502	35,00	1,05	1-3	-
2		***Đất cây xanh khu ở***	30.982						
	CXKO1	CXCQ khu ở - SVĐ Trung tâm	*5.955*						-
	CXKO2	CXCQ khu ở	*25.027*						-
3		***Đất giao thông khu ở***	211.716						

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)	MĐXD (%)	HS SDĐ (Lần)	Tầng cao (Tầng)	Dân số (Người)
		Tuyến đường 179	140.470						-
		Các tuyến đường chính B=22-40m	66.750						-
		Đường khu vực	4.496						-
4		**Đất đơn vị ở và nhóm ở độc lập**	**431.101**	**123.177**	**417.242**				
4.1		***Đất công cộng đơn vị ở***	***55.607***	***21.268***	***106.340***				
	CC1	*Nhà văn hóa thôn Chu Xá*	1.019	408	2.040	40,00	2,0	1 - 5	-
	CC2	*Chợ thôn Chu Xá*	2.860	1.144	5.720	40,00	2,0	1 - 5	-
	CC3	*Đất công cộng đơn vị ở*	23.529	9.412	47.060	40,00	2,0	1 - 5	-
	CC4	*UBND xã Kiêu Kỵ*	5.525	2.210	11.050	40,00	2,0	1 - 5	-
	CC5	*Bưu điện xã Kiêu Kỵ*	1.238	495	2.475	40,00	2,0	1 - 5	-
	CC6	*Nhà văn hóa Trung tâm*	4.009	1.604	8.020	40,00	2,0	1 - 5	-
	CC7	*Đất công cộng thuộc Cụm CN Lâm Giang*	9.751	2.925	14.625	30,00	1,5	1 - 5	-
	CC8	*Trạm y tế xã Kiêu Kỵ*	3.349	1.340	6.700	40,00	2,0	1 - 5	-
	CC9	*Siêu thị Ladoda*	2.488	995	4.975	40,00	2,0	1 - 5	-
	CC10	*Khu tr.bày SP làng nghề Kiêu Kỵ*	641	256	1.280	40,00	2,0	5	-
	CC11	*Chợ Kiêu Kỵ*	750	300	1.500	40,00	2,0	5	-
	CC12	*Nhà văn hoá thôn Trung Dương*	448	179	895	40,00	2,0	1 - 5	-
4.2		***Đất trường học***	***26.421***	***9.248***	***27.744***				
	TH1	*Trường mầm non Kiêu Kỵ 1*	6.759	2.366	7.098	35,00	1,05	1 - 3	-
	TH2	*Trường tiểu học Kiêu Kỵ*	11.706	4.097	12.291	35,00	1,05	1 - 3	-
	TH3	*Trường mầm non Kiêu Kỵ 2*	7.956	2.785	8.355	35,00	1,05	1 - 3	-
4.3		***Cây xanh đơn vị ở***	***44.846***	-	-	-	-	-	-
	CX1	*Cây xanh cảnh quan đơn vị ở*	2.490	-	-	-	-	-	-
	CX2	*Cây xanh cảnh quan đơn vị ở*	12.209	-	-	-	-	-	-
	CX3	*Cây xanh cảnh quan đơn vị ở*	1.521	-	-	-	-	-	-
	CX4	*Cây xanh cảnh quan đơn vị ở*	1.854	-	-	-	-	-	-
	CX5	*Cây xanh cảnh quan đơn vị ở (Cụm CN Lâm Giang)*	9.882	-	-	-	-	-	-
	CX6	*Cây xanh cảnh quan đơn vị ở*	887	-	-	-	-	-	-
	CX7	*Cây xanh cảnh quan đơn vị ở*	1.095	-	-	-	-	-	-
	CX8	*Cây xanh cảnh quan đơn vị ở*	2.745	-	-	-	-	-	-
	CX9	*Cây xanh cảnh quan đơn vị ở*	544	-	-	-	-	-	-
	CX10	*Cây xanh cảnh quan đơn vị ở*	605	-	-	-	-	-	-
	CX11	*Cây xanh cảnh quan đơn vị ở*	6.588						
	CX12	*Cây xanh cảnh quan đơn vị ở*	4.426	-	-	-	-	-	-
4.4		***Đất nhóm nhà ở***	***209.106***	***92.661***	***283.158***				***5.275***
		Đất ở hiện có	194.614	87.206	266.793			-	4.977
	DO1.1	*Đất làng xóm hiện có thôn Chu Xá*	4.428	2.037	6.111	46,00	1,38	3	96
	DO1.2	*Đất làng xóm hiện có thôn Chu Xá*	13.680	6.293	18.879	46,00	1,38	3	276
	DO1.3	*Đất làng xóm hiện có thôn Chu Xá*	8.080	3.717	11.151	46,00	1,38	3	96
	DO1.4	*Đất làng xóm hiện có thôn Chu Xá*	9.077	4.175	12.525	46,00	1,38	3	156

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)	MĐXD (%)	HS SDĐ (Lần)	Tầng cao (Tầng)	Dân số (Người)
	DO1.5	*Đất làng xóm hiện có thôn Chu Xá*	*2.566*	*1.180*	*3.540*	*46,00*	*1,38*	*3*	*40*
	DO1.6	*Đất ở dự án TĐC Cao tốc HN-HP*	*16.383*	*7.800*	*23.400*	*47,61*	*1,43*	*3*	*212*
	DO1.7	*Đất làng xóm hiện có thôn Gia Cốc*	*29.667*	*10.383*	*31.149*	*35,00*	*1,05*	*3*	*524*
	DO1.8	*Đất làng xóm hiện có thôn Gia Cốc*	*3.137*	*1.851*	*5.553*	*59,00*	*1,77*	*3*	*64*
	DO1.9	*Đất làng xóm hiện có thôn Gia Cốc*	*708*	*418*	*1.254*	*59,00*	*1,77*	*3*	*48*
	DO1.10	*Khu tập thể Z176*	*1.318*	*778*	*2.334*	*59,00*	*1,77*	*3*	*132*
	DO1.11	*Khu tập thể Z176*	*4.435*	*2.617*	*7.851*	*59,00*	*1,77*	*3*	*196*
	DO1.12	*Khu tập thể Z176*	*21.763*	*12.840*	*38.520*	*59,00*	*1,77*	*3*	*808*
	DO1.13	*Đất l.xóm h.có thôn Trung Dương*	*4.235*	*2.499*	*7.497*	*59,00*	*1,77*	*3*	*132*
	DO1.14	*Đất l.xóm h.có thôn Trung Dương*	*1.181*	*697*	*2.091*	*59,00*	*1,77*	*3*	*32*
	DO1.15	*Đất l.xóm h.có thôn Trung Dương*	*8.221*	*3.206*	*9.618*	*39,00*	*1,17*	*3*	*172*
	DO1.16	*Đất l.xóm h.có thôn Trung Dương*	*16.535*	*6.449*	*19.347*	*39,00*	*1,17*	*3*	*484*
	DO1.17	*Đất l.xóm h.có thôn Trung Dương*	*2.331*	*1.375*	*4.125*	*59,00*	*1,77*	*3*	*44*
	DO1.18	*Đất l.xóm h.có thôn Trung Dương*	*9.664*	*3.479*	*10.437*	*36,00*	*1,08*	*3*	*140*
	DO1.19	*Đất l.xóm h.có thôn Trung Dương*	*22.305*	*8.030*	*24.090*	*36,00*	*1,08*	*3*	*564*
	DO1.20	*Đất l.xóm h.có thôn Trung Dương*	*2.788*	*1.004*	*3.012*	*36,00*	*1,08*	*3*	*76*
	DO1.21	*Đất l.xóm h.có thôn Trung Dương*	*3.341*	*1.203*	*3.609*	*36,00*	*1,08*	*3*	*120*
	DO1.22	*Đất làng xóm hiện có*	*1.393*	*822*	*3.288*	*59,00*	*2,36*	*2.5 - 4*	*185*
	DO1.23	*Đất làng xóm h.có KTT Quân Đội*	*4.209*	*2.483*	*9.932*	*59,00*	*2,36*	*2.5 - 4*	*245*
	DO1.24	*Đất l.xóm h.có khu Nội Thương*	*3.169*	*1.870*	*7.480*	*59,00*	*2,36*	*2.5 - 4*	*135*
		Đất ở mới, tái định cư cho khu vực làng xóm (phục vụ di dân, giãn dân, tái định cư...)	14.492	5.455	16.365				298
	DO2.1	*Đất ở TĐC giáp thôn Trung Dương*	*3.141*	*1.131*	*3.393*	*36,00*	*1,08*	*3*	*65*
	DO2.2	*Đất ở TĐC giáp thôn Trung Dương*	*7.154*	*2.575*	*7.725*	*36,00*	*1,08*	*3*	*147*
	DO2.3	*Đất ở TĐC giáp thôn Trung Dương*	*1.036*	*611*	*1.833*	*59,00*	*1,77*	*3*	*21*
	DO2.4	*Đất ở TĐC giáp thôn Trung Dương*	*3.161*	*1.138*	*3.414*	*36,00*	*1,08*	*3*	*65*
4.5		***Đất giao thông đơn vị ở***	**95.121**						
		Đất đường đơn vị ở	67.878						
		Đất đường cấp nội bộ - phân khu vực có B=13-20m	*40.341*						
		Đất đường vào nhà B<13m	*27.537*						
		Đất bãi đỗ xe	27.243						
	BĐX1	*Đất bãi đỗ xe đơn vị ở*	*2.910*						
	BĐX2	*Đất bãi đỗ xe đơn vị ở*	*1.796*						
	BĐX3	*Đất bãi đỗ xe đơn vị ở*	*2.246*						
	BĐX4	*Đất bãi đỗ xe đơn vị ở*	*4.193*						
	BĐX5	*Đất bãi đỗ xe đơn vị ở*	*5.501*						
	BĐX6	*Đất bãi đỗ xe đơn vị ở*	*4.197*						
	BĐX7	*Đất bãi đỗ xe khu CN Lâm Giang*	*6.400*						
B	**Đất khác trong phạm vi dân dụng**		**214.041**	**91.886**	**457.578**				
I		**Đất cơ quan, trường đào tạo**	**205.478**	**90.574**	**456.266**				

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích *(m2)*	Diện tích XD *(m2)*	Diện tích sàn *(m2)*	MĐXD *(%)*	HS SDĐ *(Lần)*	Tầng cao *(Tầng)*	Dân số *(Người)*
1	CQ1	Trường trung cấp GTVT	79.092	27.682	83.046	35,00	1,05	3	
2	CQ2	HTX dịch vụ Kiêu Kỵ	2.015	705	2.115	35,00	1,05	3	
3	CQ3	Cty CP Công nghệ nhựa	11.694	5.847	29.235	50,00	2,5	1 - 5	
4	CQ4	Cty Poochin Vina	27.657	13.829	69.145	50,00	2,5	1 - 5	
5	CQ5	Đất cơ quan	35.705	17.853	151.751	50,00	4,25	5 - 11	
6	CQ6	Đất cơ quan	22.342	11.171	67.026	50,00	3,0	5 - 7	
7	CQ7	Đất cơ quan	26.973	13.487	53.948	50,00	2,0	3 - 5	
II		**Đất di tích**	**8.563**	**1.312**	**1.312**				
1	DT1	Chùa Linh Cảnh - thôn Chu Xá	2.582	364	364	14,10	0,14	1	
2	DT2	Chùa Linh Ứng - thôn Gia Cốc	4.317	578	578	13,39	0,13	1	
3	DT3	Chùa Trung Dương	1.664	370	370	22,24	0,22	1	
C	**Đất xây dựng ngoài phạm vi dân dụng**		**300.733**	**53.397**	**85.370**				
I		**Đất công nghiệp, kho tàng**	**60.636**	**27.158**	**40.632**				
1	CN1	Công ty đá mài Đông Đô	10.115	4.046	8.092	40,00	0,8	1 - 2	
2	CN2	Đất Công nghiệp	21.487	8.595	17.190	40,00	0,8	1 - 2	
3	CN3	Cụm CN vừa và nhỏ Lâm Giang	10.196	5.098	5.392	50,00	0,55	1 - 2	
4	CN4	Cụm CN vừa và nhỏ Lâm Giang	18.838	9.419	9.958	50,00	0,55	1 - 2	
II		**Đất an ninh, quốc phòng**	**75.887**	**26.239**	**44.738**				
1	QP1	Công ty 76 - BQP	55.750	19.420	26.185	34,83	0,47	1 - 5	
2	QP2	Đất quốc phòng	3.864	374	748	9,68	0,19	2	
3	QP3	Đất quốc phòng- Kho K62	5.721	1.440	4.320	25,17	0,76	1 - 3	
4	QP4	Công ty Nhựa xốp 76	6.958	2.885	5.005	41,46	0,72	1 - 3	
5	QP5	Đất quốc phòng	3.594	2.120	8.480	59,00	2,36	1 - 3	
III		**Đất đầu mối hạ tầng**	**97.935**						
1	HT1	Đất kỹ thuật cụm CN vừa và nhỏ Lâm Giang	2.267						
2	HT2	Trạm bơm tăng áp Kiêu Kỵ	1.980						
3	HT3	Trạm tiếp vận - 12ha	25.880						
4	HT4	Ga Phú Thị - 17.47ha	8.382						
5	HT5	Hành lang đường sắt đô thị số 1	7.845						
6	MN1	Sông Bắc Hưng Hải	5.175						
7	MN2	Sông Bắc Hưng Hải	33.427						
8	MN3	Mương thoát nước	4.470						
9	MN4	Mương thoát nước	5.653						
10	MN5	Mương thoát nước	1.781						
11	MN6	Mương thoát nước	1.075						
IV		**Đất giao thông đối ngoại** (Đường gom Cao tốc HN-HP)	**6.945**						
V		**Đất cây xanh cách ly**	**59.330**						
1	CXCL1	Cây xanh cách ly	3.302						
2	CXCL2	Cây xanh cách ly	1.916						

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m2)	Diện tích XD (m2)	Diện tích sàn (m2)	MĐXD (%)	HS SDĐ (Lần)	Tầng cao (Tầng)	Dân số (Người)
3	CXCL3	Cây xanh cách ly	4.885						
4	CXCL4	Cây xanh cách ly	1.335						
5	CXCL5	Cây xanh cách ly	1.151						
6	CXCL6	Cây xanh cách ly	8.785						
7	CXCL7	Cây xanh cách ly	19.250						
8	CXCL8	Cây xanh cách ly	18.706						
		Tổng cộng	**1.385.700**	**313.886**	**1.261.504**	**22,65**	**0,91**		**5.275**

**** 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. Việc cải tạo, trùng tu di tích sẽ được thực hiện theo dự án riêng 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 khu đất nhà máy của Công ty Poongchin Vina và Công ty cổ phần Công nghệ nhựa trước mắt 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 các ô đất nằm trong Quy hoạch chi tiết Cụm công nghiệp vừa và nhỏ Lâm Giang, Khu tái định cư giải phóng mặt bằng đường Hà Nội - Hải Phòng được cập nhật và thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đất an ninh quốc phòng được thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Đối với tuyến mương Kiên Thành - Tân Quang hiện tại tiếp tục khai thác sử dụng trên cơ sở nguyên trạng, về lâu dài sẽ thực hiện việc cống hóa theo quy hoạch.

- Đối với nghĩa trang hiện có trong khu vực: về nguyên tắc phải di chuyển toàn bộ nghĩa trang vào khu vực tập trung theo quy hoạch thành phố để xây dựng theo chức năng quy hoạch chi tiết được duyệt. Trước mặt khi chưa di chuyển được thì tổ chức gom lại, xung quanh có hành lang cách ly cây xanh và hệ thống xử lý kỹ thuật, đảm bảo vệ sinh môi trường, tuyệt đối không chôn thêm mộ mới.

- 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. Có thể nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng cao tầng và chỉ được sử dụng làm bãi đỗ xe ngầm và 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 quy hoạch kiến trúc và cảnh quan - Thiết kế đô thị:

4.2.1. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

Quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường 179 đoạn từ Quốc lộ 5 đến thôn Chu Xá, xã Kiêu Kỵ, 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 Bình (Quốc lộ 5) và đường chính khu vực (đường 179) 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 được duyệt và Quy hoạch phân khu đô thị N11 đang triển khai, được giảm dần từ nút giao Nguyễn Bình về sông Bắc Hưng Hải.

- 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 Sông Bắc Hưng Hải là không gian cậy xanh mặt nước tạo mối liên kết với khu công viên đô thị dọc tuyến đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 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:*

- Các công trình công cộng thành phố cao tầng được bố trí tại khu vực nút giao thông chính, tạo điểm nhấn cho trục đường. Khu vực trọng tâm là khu vực trường học, nhà trẻ và công cộng phục vụ đơn vị ở đồng thời là trung tâm khu nhà ở.

- Các khoảng không gian xanh xen kẽ các khu nhà ở, các khu vực công trình trên toàn tuyến kết hợp với Sông Bắc Hưng Hải 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. 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 có tầng cao 7-11 tầng được bố trí tại khu vực nút giao đường Nguyễn Bình và đường 179.

- Các công trình cơ quan trường đào tạo có tầng cao 3-11 tầng.

- Các công trình công cộng đơn vị ở (chợ, nhà văn hóa, UBND xã...) có chiều cao 1-5 tầng.

- Công trình trường học, nhà trẻ, mẫu giáo có chiều cao 1-3 tầng, vị trí phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N11.

- Khu vực nhà ở thấp tầng xây dựng mới chiều cao 3 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 3m.

** 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 TCVN 9257:2012 (Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế).

- 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 đã 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.

- Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, Chủ đầu tư sẽ có trách nhiệm tổ chức lập mô hình của đồ 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 các 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 tiêu chuẩn, tạo môi trường mỹ quan đô thị xanh sạch đẹp.

4.3.Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

4.3.1.Giao thông:

a. Giao thông đường sắt:

Dọc theo phía Nam đường Nguyễn Bình hiện có tuyến đường sắt quốc gia Hà Nội - Hải Phòng và ga Phú Thị. Chức năng, quy mô diện tích cụ thể của tuyến đường sắt và ga sẽ được xác định theo thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b. Giao thông đường bộ:

- Đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng (mặt cắt A-A): hiện đang triển khai xây dựng theo dự án đầu tư được Bộ Giao thông Vận tải phê duyệt, quy mô mặt cắt ngang B=100m (6 làn cao tốc và đường gom đô thị song hành hai bên 2-3 làn xe).

- Đường Nguyễn Bình (mặt cắt 1-1): là đường trục chính đô thị, quy mô mặt cắt ngang điển hình B=60m, gồm: lòng đường xe cơ giới rộng 2x12,25m (6 làn xe), lòng đường xe hỗn

hợp 2x7,0m; hè phía Bắc rộng 8m và 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:

+ Tuyến đường chính khu vực (đường 179) có quy mô mặt cắt ngang từ 23-40m, bao gồm 03 đoạn như sau:

. Đoạn từ cầu vượt Phú Thụy đến nút giao phía Bắc Công ty cổ phần công nghệ nhựa (mắt cắt 3-3): có mặt cắt ngang điển hình rộng B=40m, bao gồm: lòng đường rộng 2x11,25m; dải phân cách giữa rộng 3m; vỉa hè 2 bên rộng 2x7,25m. Riêng đoạn tại cầu vượt Phú Thụy được mở rộng mặt cắt ngang điển hình B=80m (mặt cắt 2-2), cụ thể sẽ thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

. Đoạn từ nút giao phía Nam Công ty cổ phần công nghệ nhựa đến ngã tư chợ Kiêu Kỵ (mặt cắt 3'-3'): Tuyến đường có mặt cắt ngang điển hình rộng B=30m, bao gồm: lòng đường rộng 2x11,25m; vỉa hè 2 bên rộng 2x3,75m.

. Đoạn từ chợ Kiêu Kỵ đến thôn Chu Xá, xã Kiêu Kỵ (mặt cắt 4-4): có mặt cắt ngang điển hình rộng B=23m, bao gồm: lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2 bên rộng 2x4,5m.

+ Tuyến đường chính khu vực (mặt cắt 5-5): có mặt cắt ngang điển hình rộng B=40m, bao gồm: lòng đường rộng 2x10m; dải phân cách giữa rộng 7m; vỉa hè 2 bên rộng 2x6m.

+ Tuyến đường chính khu vực (mặt cắt 6-6): có mặt cắt ngang điển hình rộng B=30m, bao gồm: lòng đường rộng 2x7m; dải phân cách giữa rộng 5m; vỉa hè 2 bên rộng 2x5,5m.

+ Tuyến đường chính khu vực (mặt cắt 7-7): có mặt cắt ngang điển hình rộng B=30m, bao gồm: lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2 bên rộng 2x8m.

+ Tuyến đường chính khu vực (mặt cắt 8-8): có mặt cắt ngang điển hình rộng B=22-25m, bao gồm: lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2 bên rộng 2x(4-5,5)m.

+ Tuyến đường khu vực (mặt cắt 9-9): có mặt cắt ngang điển hình rộng B=20,5-22m, bao gồm: lòng đường rộng 10,5-12m; vỉa hè 2 bên rộng 2x5m.

- Đường cấp nội bộ:

+ Các tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 10-10 và 12-12): có mặt cắt ngang điển hình rộng B=13-17,5m, bao gồm: lòng đường rộng 7-7,5m; vỉa hè 2 bên rộng 2x(3-5,25)m.

+ Tuyến đường vào nhà (mặt cắt 11-11): có mặt cắt ngang điển hình rộng từ B=20,5m, bao gồm: lòng đường rộng 2x6,5m; dải phân cách giữa rộng 1m; vỉa hè 2 bên rộng 2x3m.

+ Các tuyến đường vào nhà (mặt cắt 13-13): có mặt cắt ngang điển hình rộng từ B=9-12m, bao gồm: lòng đường rộng 5,5-6m; vỉa hè hai bên rộng từ 1,5-3m.

c. Đất giao thông tĩnh:

- Bãi đỗ xe:

+ Bãi đỗ xe tập trung: xây dựng trên toàn tuyến 07 bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích 27.243m2.

+ Bãi đỗ xe trong công trình: Các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở cao tầng, biệt thự... phải đảm bảo nhu cầu bãi đỗ xe của bản thân công trình theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại công văn số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho nhà cao tầng.

- Trung tâm tiếp vận: Trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có bố trí trung tâm tiếp vận tại phía Nam ga Phú Thụy phục vụ trung chuyển giữa các loại hình vận tải đường sắt - đường bộ. Cụ thể sẽ thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

d. Các nút giao thông: Nút giao cắt giữa tuyến đường 179 với tuyến đường sắt đô thị số 1 và tuyến đường Nguyễn Bình bố trí cầu vượt trực thông theo hướng đường 179. Các nút giao thông còn lại là các nút giao bằng.

e. Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích đất giao thông: 297.854m2 (tính đến đường phân khu vực - chiếm 21,49% diện tích đất khu vực lập quy hoạch), trong đó:

+ Diện tích đất đường giao thông: 270.661m2 (chiếm 19,53%).

+ Diện tích bãi đỗ xe tập trung: 27.243m2 (chiếm 1,97%).

- Mật độ mạng lưới đường: 7,4 km/km2.

4.3.2.Chuẩn bị kỹ thuật:

*** San nền:**

Nền của khu vực xây dựng được thiết kế phù hợp với: Quy hoạch phân khu N11 (phần Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật), cao độ mực nước tính toán của hệ thống thoát nước toàn khu vực và cao độ nền hiện có của khu vực xung quanh.

- Thiết kế san nền theo phương pháp đường đồng mức thiết kế với Δh=0,1m; độ dốc nền i≥0,004 đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình. Cao độ nền trung bình: +5,50m.

- Thiết kế san nền là thiết kế san nền sơ bộ để tạo mặt bằng vào thi công xây dựng công trình, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc, sân vườn và thoát nước chi tiết của công trình.

- Khống chế cao độ nền tại các điểm giao nhau của các tuyến đường, các điểm đặc biệt làm cơ sở cho công tác quản lý và lập dự án xây dựng trong từng ô đất trong các giai đoạn tiếp theo. Cao độ tim đường tại các ngả 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.

- Đối với khu vực làng xóm được san gạt cục bộ. Khu vực công viên cây xanh sẽ được thực hiện theo dự án riêng. Cao độ các khu dự án của trục đường Hà Nội - Hải Phòng, Cụm công nghiệp vừa và nhỏ... cụ thể sẽ được xác định theo dự án. Trong quá trình thi công san đắp nền cần kết hợp với nền của các công trình xây dựng hiện có liên quan ở xung quanh để tránh gây úng ngập, ảnh hưởng đến nền và thoát nước của khu vực.

*** Thoát nước mưa:**

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải, phù hợp với Quy hoạch phân khu N11 (phần Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật).

- Hướng thoát nước chính của khu vực lập quy hoạch là chảy ra các kênh, mương rồi kết hợp giữa thoát tự chảy và trạm bơm cưỡng bức thoát ra sông Bắc Hưng Hải, phù hợp với Quy hoạch phân khu N11, đảm bảo khớp nối với các dự án, được chia làm 2 lưu vực chính như sau:

+ Lưu vực 1: Thoát nước tự chảy ra sông Bắc Hưng Hải khi mực nước tại cống Kiêu Kỵ <3,5m. Thoát nước bằng bơm cưỡng bức ra sông Bắc Hưng Hải, khi mực nước tại cống Kiêu Kỵ ≥3,5m (công suất khoảng 6-8m3/s).

+ Lưu vực 2: Lưu vực này nằm phía Nam, đây là khu vực có cao độ trung bình hiện trạng cao, nên thoát tự chảy ra sông Bắc Hưng Hải.

- Đối với khu vực dân cư làng xóm cũ, cơ quan hiện có xây dựng các tuyến rãnh nắp đan B=0,4m-0,6m, bố trí dọc theo các tuyến đường thôn, xóm... thu gom nước mưa sau đó thoát ra các tuyến cống chính trong khu vực, sẽ được xác định trong giai đoạn lập dự án cải tạo chỉnh trang được cấp thẩm quyền phê duyệt. Đối với các khu vực dự án như: đường Hà Nội - Hải Phòng, Cụm công nghiệp vừa và nhỏ… hệ thống thoát nước sẽ được xác định cụ thể theo dự án đã được phê duyệt. Đối với các hồ ao hiện có trong khu vực làng xóm không được san lấp, cần được bảo tồn để tham gia vào hệ thống thoát nước, cải tạo khí hậu và tạo môi trường cảnh quan khu vực.

4.3.3.Cấp nước:

- *Nguồn cấp:* khu vực nghiên cứu sẽ lấy nước từ nhà máy nước mặt sông Đuống với công suất giai đoạn 1: 300.000 m3/ngày đêm và nhà máy nước Gia Lâm hiện có với công suất giai đoạn1: 30.000m3/ngày đêm.

- *Tổng nhu cầu dùng nước ngày cao nhất có cháy:* khoảng 6.668,05m3/ngđ.

- *Mạng lưới cấp nước:*

+ *Các tuyến ống truyền dẫn chính của Thành phố:* Tuyến ống truyền dẫn được tuân thủ theo quy hoạch chung thủ đô Hà Nội và được thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng có đường kính từ ϕ300-ϕ1200 đảm bảo cấp nước an toàn đến từng khu vực dùng nước.

+ *Các tuyến ống phân phối chính:* Các tuyến ống phân phối chính có đường kính từ ϕ150-ϕ200 được thiết kế dọc theo đường quy hoạch và được đấu nối với các tuyến truyền dẫn tại một số điểm nhất định để cấp nước đến từng ô đất trong khu dự án.

+ *Các tuyến ống dịch vụ:* Các tuyến ống dịch vụ có đường kính từ ϕ50-ϕ75 được thiết kế dọc theo đường quy hoạch và được đấu nối với các đồng hồ đo nước để cấp nước đến từng ô đất trong khu dự án.

- *Cấp nước chữa cháy:*

+ Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ ϕ150mm trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các họng cứu hoả trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cấp nước cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Đối với các công trình cao tầng, cần có hệ thống chữa cháy riêng.

4.3.4.Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

*** Thoát nước thải:**

- 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 sinh hoạt từ các công trình phải được xử lý sơ bộ trước khi xả ra các tuyến cống bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông và qua trạm bơm để tập trung trạm xử lý nước thải khu vực có công suất 22.000m3/ngđ. Nước thải tại các trạm xử lý được làm sạch đạt yêu cầu vệ sinh môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- 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 vào các rãnh B400-B600mm 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 cống bao và được vận chuyển về các trạm xử lý để làm sạch hoàn toàn. Hệ thống giếng tách nước thải sẽ được nghiên cứu cụ thể ở giai đoạn thiết kế sau.

- Nước thải các cụm công nghiệp được thu gom và làm sạch đạt yêu cầu về vệ sinh môi trường trước khi xả ra môi trường bên ngoài.

- Thiết kế mạng lưới cống thoát nước có đường kính từ D300mm đến D400mm với độ dốc i=1/D và có độ sâu chôn cống thấp nhất đảm bảo việc thoát nước từ các tiểu khu ra. Tại những vị trí cống giao nhau, cống thay đổi đường kính, độ dốc và để thuận tiện cho việc quản lý, kiểm tra, sửa chữa, dự kiến bố trí các giếng thăm trên các tuyến cống. Các chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước.

***Vệ sinh môi trường:**

- Phương thức thu gom: Rác thải trong khu vực sẽ được thu gom 100% về bãi rác thành phố thông qua các hình thức: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường với khoảng cách thuận tiện cho người dân đổ rác; Xe thu gom rác theo giờ cố định, các hộ dân trực tiếp đổ rác vào xe; Đối với khu vực cơ quan, công trình công cộng, rác thải được thu gom trực tiếp thông qua hợp đồng với công ty môi trường đô thị; Tại các khu vực công viên cây xanh, bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo các đường dạo với khoảng cách 50m/thùng. Rác thải công

nghiệp được thu gom 100% về khu vực xử lý rác thải công nghiệp của thành phố. Vị trí các điểm trung chuyển rác của khu vực sẽ được xác định cụ thể trong các giai đoạn tiếp theo.

- Nhà vệ sinh công cộng: Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác...phải bố trí nhà vệ sinh công cộng. Nước thải của các nhà vệ sinh công cộng được thu gom theo hệ thống thoát nước thải riêng và chất thải phải được xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định về quản lý chất thải rắn. Quy mô, vị trí các nhà vệ sinh công cộng trong đồ án này được xác định ngay trong các khu đất quy hoạch công cộng. Cụ thể sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án chi tiết sau này.

- Nghĩa trang: Đối với các nghĩa địa xen kẽ trong khu vực dân cư ngừng hung táng và di chuyển hoàn toàn về nghĩa trang 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 110/22KV Đông Dư phía Tây và trạm biến áp 110/22KV Gia Lâm 2 dự kiến ở phía Bắc.

- *Tổng nhu cầu dung điện của các phụ tải:* P=31.101,26KW.

- *Các tuyến điện trung thế và trạm biến áp hạ thế:* Xây dựng các tuyến cáp trung thế 22KV từ các trạm 110/22KV Đông Dư và 110/22KV Gia Lâm 2 đến 34 trạm biến áp 22/0,4KV xây dựng mới (trong đó có 03 trạm thực hiện theo dự án riêng) với tổng công suất 38.940KVA; 02 trạm hiện có cải tạo, nâng công suất với tổng công suất 3.760KVA; 08 trạm biến áp hiện có giữ nguyên với tổng công suất 4.460KVA. Vị trí, quy mô công suất các trạm biến áp xây dựng mới sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo.

- *Mạng lưới điện hạ thế và chiếu sáng công cộng:* mạng hạ thế 0,4KV và chiếu sáng đường được thiết kế đi ngầm trên hè của các tuyến đường quy hoạch.

4.3.6. Thông tin liên lạc:

- *Nguồn cấp:* khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của tổng đài Host Trâu Quỳ hiện có nằm ở phía Tây Bắc thông qua hai tổng đài vệ tinh dự kiến xây dựng trong phạm vi lập quy hoạch là: tổng đài vệ tinh 3 (6.000 số) và tổng đài vệ tinh 4 (15.000 số).

- *Tổng nhu cầu thuê bao:* khoảng 11.629 số.

- *Các tổng đài vệ tinh:* Dự kiến khu vực nghiên cứu xây dựng mới 01 trạm vệ tinh có dung lượng 6.000 số và 01 trạm vệ tinh có dung lượng 15.000 số.

- Xây dựng các tuyến cáp từ Tổng đài vệ tinh đến 36 tủ cáp thuê bao dọc các tuyến đường quy hoạch với tổng dung lượng khoảng 12.700 số (các chỉ tiêu tính toán, vị trí, số lượng, dung lượng của các tủ cáp sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển dự án đầu tư xây dựng và được các cơ quan chuyên ngành thỏa thuận).

4.3.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Trong phạm vi đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đánh giá tác động môi trường được đề cập là định hướng để làm cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định và yêu cầu tại văn bản số 223/CCMT-TĐ ngày 19/3/2014 của Chi cục bảo vệ môi trường (Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội).

- Đánh giá tác động môi trường trong đồ án này đã nêu rõ được các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường đối với môi trường không khí, nước, đất, tiếng ồn..., đảm bảo phát triển bền vững trong khu vực. Tuy nhiên, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong khu vực còn phụ thuộc vào một số yếu tố khách quan và nhận thức của người sử dụng, mà bản thân quy hoạch này không thể giải quyết được, do vậy cần có chính sách, biện pháp cụ thể khuyến khích người dân tuân thủ Luật bảo vệ môi trường.

4.4. 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 cáp điện, thông tin liên lạc, các công trình có hạng mục tầng ngầm...

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết phù hợp nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND huyện Gia Lâm; UBND xã Dương Xá và Kiêu Kỵ 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.

- Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm, Chủ tịch UBND xã Dương Xá, Kiêu Kỵ và Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát việc xây dựng đồng bộ về quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giao thông và Vận tải; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm; Chủ tịch UBND xã Dương Xá; Chủ tịch UBND xã Kiêu Kỵ; Thủ trưởng các Ban, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VP UBTP: Các PCVP, các phòng CV;
- Lưu: VT, SQHKT. N, A1 17773 (30)

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Đức Chung

Ngày.....c!

24-05-2016