

Số: **2783**/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **07** tháng 6 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500.**  
Địa điểm: tại khu vực 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 Thủ đô số 25/2012/QH13;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 (được xác thực văn bản hợp nhất tại Công văn số 01/VBHN-VPQH của Văn phòng Quốc hội);  
Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13;  
Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;  
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 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;  
Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;  
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định 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 Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;  
Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;  
Căn cứ Quyết định số 1621/QĐ-TTg ngày 29/11/2007 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách thí điểm đầu tư Dự án Đường ô tô cao tốc Hà Nội - Hải Phòng; Quyết định số 938/QĐ-TTg ngày 01/7/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 1621/QĐ-TTg ngày 29/11/2007 của Thủ tướng Chính phủ về một số cơ chế, chính sách thí điểm đầu tư 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 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 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 Vinmex và thành lập trường Đại học Tư thực hoạt động không vì lợi nhuận theo tiêu chuẩn quốc tế;

Căn cứ Thông báo số 787-TB/TU ngày 23/6/2017 của Thành ủy về chủ trương triển khai thực hiện phát triển đô thị tại dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm và dự án Khu đô thị Gia Lâm tại huyện Gia Lâm;

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;

Căn cứ Thông báo số 508/TB-VPCP ngày 31/10/2017 của Văn phòng Chính phủ về 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 Ban 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 mới 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;

Căn cứ Quyết định số 2640/QĐ-UBND ngày 30/5/2018 của UBND Thành phố 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);

Căn cứ Quyết định số 2700/QĐ-UBND ngày 04/6/2018 của UBND Thành phố phê duyệt Điều chỉnh nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 tại khu vực thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn - huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Thông báo số 575/TB-UBND ngày 05/6/2018 của UBND Thành phố về Kết luận của Tập thể lãnh đạo UBND Thành phố về việc (1) Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500; (2) Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3196/TTr-QHKT ngày 04/6/2018 và Công văn số 3279/QHKT-KHTH ngày 06/6/2018,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500 tại khu vực thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn - huyện Gia Lâm với những nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết khu đô thị Gia Lâm, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: tại khu vực thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn - huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô nghiên cứu:

a. Vị trí:

Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch nằm phía Tây Nam huyện Gia Lâm, thuộc ranh giới hành chính thị trấn Trâu Quỳ và các xã Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

b. Phạm vi, ranh giới nghiên cứu:

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

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

- Phía Đông Nam giáp khu dân cư hiện có xã Kiều Ky.

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

c. Quy mô diện tích, dân số:

- Quy mô diện tích: Tổng diện tích đất khu vực nghiên cứu quy hoạch khoảng 420ha (khoảng 4.203.699m<sup>2</sup>).

- Dân số khu vực lập quy hoạch chi tiết khoảng 89.500 người.

3. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và nhằm cụ thể hoá 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, định hướng hạ tầng kỹ thuật tại khu vực Khu đô thị Yên Viên - Long Biên - Gia Lâm (C3, C4)) và 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) đã được 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 mới hiện đại gắn kết với tuyến đường sắt đô thị, giao thông công cộng và các đô thị trong khu vực, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo tỷ lệ xây dựng, mật độ dân cư phù hợp; 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, đáp ứng nhu cầu đa dạng của thị trường, phù hợp với đối tượng có mức thu nhập trung bình và thu nhập thấp, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội tại khu vực phía Đông của Thành phố và toàn Thành phố.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan gắn kết với các dự án đầu tư tại khu vực và khu dân cư hiện có; Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy hoạch tại khu vực, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và khu vực hiện hữu, đảm bảo không ách tắc giao thông, yêu cầu an toàn, hoạt động bình thường của các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện có trong khu vực.

- Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện. Đề xuất giải pháp tổ chức không gian ngầm, thiết kế hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật khớp nối đồng bộ với hệ thống hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, đáp ứng các yêu cầu hạ tầng kỹ thuật phù hợp

với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đề xuất; Đảm bảo diện tích mặt nước, hệ thống thoát nước, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Quy hoạch chuyên ngành có liên quan.

- Rà soát, khớp nối các quy hoạch, dự án đã và đang triển khai trong khu vực để đảm bảo đồng bộ về tổ chức không gian, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Đánh giá tác động môi trường chiến lược theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và Luật bảo vệ môi trường.

- Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt làm cơ sở để Chủ đầu tư triển khai lập dự án đầu tư xây dựng và để chính quyền các cấp, các cơ quan chức năng quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

#### 4. Nội dung quy hoạch:

##### a. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất nghiên cứu lập quy hoạch có tổng diện tích khoảng 4.203.699m<sup>2</sup>, được chia thành 07 đơn vị ở. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định đến từng khu đất chức năng. Cụ thể:

\* Đất công cộng Thành phố: Gồm 20 lô đất (có ký hiệu từ CCTP-01... CCTP-10; CCTP-10\*; CCTP-11; CCTP-11\*; CCTP-11\*\*.....CCTP-16 và BV) có tổng diện tích đất khoảng 397.515m<sup>2</sup> (chiếm tỷ lệ 9,46%), được bố trí các chức năng: Thương mại, dịch vụ, văn hoá, du lịch, TDTT, y tế, thư viện, tài chính, ngân hàng, văn phòng... bao gồm:

- 10 lô đất có ký hiệu CCTP-01 - CCTP-08, CCTP-14 và CCTP-15 có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 60%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 3,0 lần. Riêng 08 lô đất có ký hiệu CCTP-09, CCTP-10, CCTP-10\*, CCTP-11, CCTP-11\*, CCTP-11\*\*, CCTP-12 và CCTP-13 (nằm trong phạm vi đất dự án trong vành đai xanh, hành lang xanh) có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 30%, tầng cao 05 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 1,5 lần.

- Lô đất có ký hiệu CCTP-16: Bố trí chức năng Văn phòng làm việc, với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 45%, tầng cao 45 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 20,3 lần.

- Lô đất có ký hiệu BV: Bố trí chức năng bệnh viện, với: Mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 11 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 4,4 lần.

\* Đất cây xanh, TDTT Thành phố và mặt nước: Tổng diện tích các lô đất khoảng 872.138m<sup>2</sup> (tỷ lệ 20,75%), bao gồm:

- Đất cây xanh, TDTT Thành phố: Gồm 19 lô đất (có ký hiệu hiệu CXTP-01 đến CXTP-19): Tổng diện tích đất khoảng 319.816m<sup>2</sup>. Riêng tại lô đất ký hiệu CCTP-06 bố trí xây dựng công trình trên đất phục vụ công viên: Dịch vụ, Kios sách báo, giải khát,... với mật độ xây dựng khoảng 5%, tầng cao 01 tầng.

- Đất mặt nước, hồ điều hòa: Gồm 06 lô đất (ký hiệu HO-01 đến HO-06): Tổng diện tích khoảng 552.322m<sup>2</sup>.

\* Đất đường, quảng trường, nhà ga và bến bãi đỗ xe Thành phố có tổng diện tích khoảng 269.274m<sup>2</sup> (tỷ lệ 6,41%), bao gồm các tuyến đường trục chính thành phố có lộ giới rộng 40 - 52m, bãi đỗ xe trung chuyển....

\* Đất khu ở: Tổng diện tích khoảng 2.281.092m<sup>2</sup> (tỷ lệ 54,26%), gồm các thành phần chức năng đất:

- Đất công cộng khu ở: Gồm 06 lô đất (có ký hiệu CCKO-01 đến CCKO-06): Bố trí các chức năng Trung tâm thương mại, văn hóa, dịch vụ, giải trí, y tế... cấp khu vực. Tổng diện tích các lô đất khoảng 52.038m<sup>2</sup> (tỷ lệ 1,24%); với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Mật độ xây dựng khoảng 60%, tầng cao 5 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 3,0 lần. Riêng lô đất ký hiệu CCKO-06 (nằm trong phạm vi đất dự án trong vành đai xanh, hành lang xanh) có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 30%, tầng cao 4-5 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 1,5 lần.

- Đất trường Trung học phổ thông: Gồm 04 lô đất (ký hiệu PT-01 đến PT-04) có tổng diện tích khoảng 55.144m<sup>2</sup> (tỷ lệ 1,31%); với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng 40%, tầng cao 4-5 tầng, hệ số sử dụng đất 2,0 lần. Riêng lô đất ký hiệu PT-04 (nằm trong phạm vi đất dự án trong vành đai xanh, hành lang xanh) có các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 30%, tầng cao 4-5 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 1,5 lần.

- Đất cây xanh TDTT khu ở (ký hiệu CXKO) có tổng diện tích 171.618m<sup>2</sup> (tỷ lệ 4,08%) bố trí xây dựng công trình trên đất phục vụ công viên: Dịch vụ, Kios sách báo, giải khát,... với mật độ xây dựng khoảng 5%, tầng cao 01 tầng.

- Đất đường phố, điểm dừng - đỗ xe và bãi đỗ xe khu ở có tổng diện tích 440.116m<sup>2</sup> (tỷ lệ 10,47%), bao gồm các tuyến đường khu vực có lộ giới từ 16m – 30m.

- Đất đơn vị ở: Tổng diện tích khoảng 1.562.176m<sup>2</sup> (tỷ lệ 37,16%), gồm các thành phần chức năng đất:

+ Đất công cộng đơn vị ở (ký hiệu từ B1-CC - B7-CC, gồm 11 ô đất) có tổng diện tích khoảng 98.474m<sup>2</sup> (tỷ lệ 2,344%); bố trí các chức năng: dịch vụ, văn hóa, y tế, nhà sinh hoạt cộng đồng, hành chính xã – phường... phục vụ nhóm nhà ở; với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 60%, tầng cao 5, hệ số sử dụng đất khoảng 2,0 lần. Riêng tại lô đất ký hiệu B7-CC (gồm 03 ô đất B7-CC01, B7-CC02, B7-CC03) nằm trong phạm vi đất dự án trong vành đai xanh, hành lang xanh, được xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau: Mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 3-4 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 1,4 lần.

+ Đất trường học có tổng diện tích khoảng 246.911m<sup>2</sup>. Gồm:

Đất trường Trung học cơ sở: Gồm 08 lô đất (ký hiệu từ B1-CS01 – B6-CS02, B7-CS01 và B7-CS02) có tổng diện tích khoảng 82.311m<sup>2</sup>; với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 4 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 1,6 lần.

Đất trường Tiểu học: Gồm 08 lô đất (ký hiệu B1-TH01 – B6-TH01, B7-TH01, B7-TH02) có tổng diện tích khoảng 88.632m<sup>2</sup>; với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 4 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 1,6 lần.

Đất trường Mầm non: Gồm 10 lô đất (ký hiệu từ B1-MN01 – B7-MN01, B7-MN-02) có tổng diện tích khoảng 75.968m<sup>2</sup>; với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 40%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 1,2 lần.

+ Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở: Gồm 17 lô đất (ký hiệu B1-CXDVO1 - B7-CXDVO3) có tổng diện tích khoảng 98.702m<sup>2</sup>.

+ Đất ở mới: Có tổng diện tích 822.160m<sup>2</sup>; bao gồm các loại đất như đất nhà ở thấp tầng (Nhà ở biệt thự, nhà ở nhà vườn, nhà ở liên kế sân vườn, nhà dịch vụ thương mại kết hợp ở và đường giao thông nhóm nhà ở); nhà ở cao tầng; bao gồm:

Đất ở biệt thự (ký hiệu BT) có tổng diện tích 105.747m<sup>2</sup> (trong đó gồm 1.678m<sup>2</sup> đất cây xanh nhóm nhà), với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 60%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 1,8 lần; tổng quy mô dân số khoảng 1.352 người.

Đất ở nhà vườn (ký hiệu BTSL) có tổng diện tích 161.387m<sup>2</sup>, với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 75%, tầng cao 4 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 3,0 lần; tổng quy mô dân số khoảng 4.048 người.

Đất nhà ở liên kế (ký hiệu LK) có tổng diện tích đất khoảng 28.957m<sup>2</sup>, với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng khoảng 80-90%, tầng cao 4 tầng, hệ số sử dụng đất 3,2 - 3,6 lần; tổng quy mô dân số khoảng 1.044 người.

Đất nhà ở thương mại dịch vụ kết hợp ở (ký hiệu SH) có tổng diện tích 50.167m<sup>2</sup>, với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng 90%, tầng cao 4 tầng, hệ số sử dụng đất 3,6 lần; tổng quy mô dân số khoảng 1.956 người.

Đất ở cao tầng (ký hiệu CT) có tổng diện tích 385.074m<sup>2</sup> (trong đó gồm 119.408m<sup>2</sup> đất cây xanh nhóm nhà), với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Mật độ xây dựng 25 - 40% tùy thuộc vào từng quy mô công trình trong khu đất, tầng cao 25 - 38 tầng, hệ số sử dụng đất 6,7-11,7 lần; tổng quy mô dân số khoảng 80.350 người.

Đất đường giao thông nhóm nhà ở (đường nội bộ, đường vào nhà) có tổng diện tích khoảng 90.828m<sup>2</sup>.

+ Đất ở hiện có (ký hiệu DC) có tổng diện tích 76.951m<sup>2</sup>, cải tạo chỉnh trang phù hợp với tính chất, quy mô của khu đô thị mới; tổng quy mô dân số khoảng 750 người.

+ Đất giao thông đơn vị ở: Có diện tích 218.978m<sup>2</sup> là các đường giao thông cấp phân khu vực có mặt cắt ngang B ≥ 13m.

- Đất cơ quan viện nghiên cứu, trường đào tạo gồm 03 lô đất có ký hiệu ĐH, CQ2, CQ3 có tổng diện tích 266.288m<sup>2</sup>; bao gồm:

+ Khu đất cơ quan ký hiệu CQ-01 (có diện tích khoảng 27.715m<sup>2</sup>) và CQ-02 (có diện tích khoảng 11.745m<sup>2</sup>), được thực hiện theo dự án riêng.

+ Đất trường đào tạo - đại học (ký hiệu ĐH) có tổng diện tích 226.828m<sup>2</sup> có mật độ xây dựng 40%, tầng cao 12 tầng, hệ số sử dụng đất khoảng 4,8 lần.

- Đất an ninh quốc phòng bao gồm 02 lô đất có ký hiệu QS có tổng diện tích 42.218m<sup>2</sup> là đất công trình hiện hữu.

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật bao gồm 09 lô đất ký hiệu HT có tổng diện tích 45.433m<sup>2</sup>.

- Đất cây xanh cách ly bao gồm 02 lô đất ký hiệu CXCL có tổng diện tích 29.741m<sup>2</sup>.

#### BẢNG TỔNG HỢP SỐ LIỆU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH</b>	<b>4.203.699</b>	<b>100,00</b>	
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	<b>3.820.019</b>	<b>90,87</b>	
<i>1</i>	<i>ĐẤT CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ</i>	<i>397.515</i>	<i>9,46</i>	<i>4,44</i>
<i>2</i>	<i>ĐẤT CÂY XANH, TDTT THÀNH PHỐ</i>	<i>872.138</i>	<i>20,75</i>	<i>9,74</i>
<i>3</i>	<i>ĐƯỜNG, QUẢNG TRƯỜNG, NHÀ GA VÀ BẾN-BÃI ĐỖ XE THÀNH PHỐ</i>	<i>269.274</i>	<i>6,41</i>	
<i>4</i>	<i>ĐẤT KHU Ở</i>	<i>2.281.092</i>	<i>54,26</i>	
4.1	Đất công cộng khu ở	52.038	1,24	0,58
4.2	Trường trung học phổ thông (cấp 3)	55.144	1,31	0,62

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
4.3	Đất cây xanh, TDTT khu ở	171.618	4,08	
4.4	Đường phố, điểm đỗ-dừng xe và bãi đỗ xe khu ở	440.116	10,47	4,92
4.5	Đất đơn vị ở	1.562.176	37,16	17,45
a	Đất công cộng (Phục vụ thường xuyên: thương nghiệp, văn hóa, y tế, hành chính xã-phường)	98.474	2,34	1,10
b	Đất trường học	246.911		2,76
c	Đất cây xanh (sân chơi-luyện tập, sân vườn dạo)	98.702		1,10
d	Giao thông	218.978		2,45
e	Đất nhóm nhà ở	899.111		10,05
	Đất nhóm nhà ở xây mới	822.160		
	Đất ở hiện có (Đất làng đô thị hóa)	76.951		
<b>II</b>	<b>CÁC LOẠI ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI DÂN DỤNG</b>	<b>266.288</b>	<b>6,33</b>	
1	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO...	266.288	6,33	
<b>III</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG NGOÀI PHẠM VI KHU DÂN DỤNG</b>	<b>117.392</b>	<b>2,79</b>	
1	ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG	42.218	1,00	
2	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	45.433	1,08	
3	ĐẤT HÀNH LANG CÁCH LY, CÂY XANH CÁCH LY VỆ SINH, NGHĨA ĐỊA, CÂY XANH VƯỜN ƯƠM	29.741	0,71	

(Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể tại các khu chức năng xem tại Phụ lục kèm theo)

b. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc, cảnh quan và thiết kế đô thị:

\* Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

- Hệ thống công trình công cộng Thành phố bố trí tuân thủ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N11 được duyệt, được bố trí tại các cửa ngõ khu đô thị và giáp với các tuyến đường lớn như cao tốc Hà Nội - Hải Phòng ở phía Tây Nam, đường mới 40m theo quy hoạch ở phía Đông Bắc.

- Hệ thống các công trình công cộng dịch vụ hỗ trợ và bãi đỗ xe được bố trí xung quanh khu vực cây xanh Thành phố, đảm bảo khoảng cách và gắn kết với hệ thống tuyến giao thông đối ngoại, hệ thống giao thông nội bộ khu ở.

- Các khu nhà ở cao tầng (với chiều cao từ 25 - 38 tầng) được bố trí phía Tây Bắc của khu vực quy hoạch vây quanh các lõi không gian cây xanh và các công trình công cộng bên trong khu, đảm bảo thuận tiện cho việc sinh hoạt. Đây cũng là khu vực với điểm nhấn tầng cao của toàn khu.

- Khu biệt thự cao cấp được bố trí phía bên trong lòng đô thị, cách xa các trục đường lớn đảm bảo không gian yên tĩnh, gắn liền với không gian cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly và hồ điều hòa. Khu nhà ở thương mại dịch vụ nằm tại trục cảnh quan chính của đô thị với đặc trưng riêng, tạo điểm nhấn trục cảnh quan.

- Các trường mầm non, trường học các cấp bố trí trung tâm các khu ở.

\* Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

- Hình thức kiến trúc công trình trong toàn khu vực phải được nghiên cứu đồng bộ trong việc gắn kết các không gian khu đô thị với các khu vực xung quanh, với hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Tường rào bao quanh công trình (nếu có) có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn. Các công trình khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo việc sử dụng của những người tàn tật được thuận tiện.

- Tại các vị trí theo quy hoạch là các công trình tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực phải đảm bảo tính đặc thù riêng và gắn kết với không gian xung quanh. Khi triển khai lập dự án đầu tư các công trình cao tầng cần có thỏa thuận của Bộ Quốc Phòng về độ cao tính không xây dựng công trình theo quy định tại Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ.

- Đối với các ô đất chức năng trường học, nhà trẻ hình thức công trình phải được nghiên cứu phù hợp với loại hình công trình theo tiêu chuẩn của ngành. Trong khuôn viên khu đất phải bố trí sân chơi, vườn hoa, khi thiết kế cụ thể cần đảm bảo chiếu sáng tự nhiên cho các phòng học.

- Hệ thống cây xanh cần tuân thủ tiêu chuẩn TCXDVN 362:2005 “Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị” và các quy định hiện hành. Đối với vườn hoa, cây xanh: không xây dựng công trình, chỉ trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, phục vụ dân cư khu vực ... hình thức tổ chức sân vườn đẹp, phong phú, thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch.

- Chiều cao cốt sàn tầng một được lấy theo chiều cao cốt sàn các công trình lân cận nhưng không vượt quá 5m, đảm bảo thống nhất, hài hoà với các công trình lân cận. Đối với phần đất lưu không giữa các công trình cao tầng có thể sử dụng làm bãi đỗ xe, cây xanh, sân chơi và các công trình hạ tầng kỹ thuật như trạm điện, tủ cáp điện thoại, điểm thu gom rác... trên cơ sở dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

\* Thiết kế đô thị:

- Yêu cầu chung:

+ Quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Chiều cao công trình được xác định trên cơ sở tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, đồng thời đảm bảo hài hòa và tính thống nhất, mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng (cụ thể cho từng lô đất - Xem chi tiết trong bảng thống kê các chỉ tiêu sử dụng đất).

+ Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực.

+ Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn.

+ Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

+ Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường và vỉa hè để đỗ xe.

\* Yêu cầu cụ thể:

- Các khu vực trọng tâm, điểm nhấn và tầm nhìn quan trọng:



+ Khu vực điểm nhấn, cao tầng và trục chính cảnh quan, hồ điều hòa kết hợp cây xanh cảnh quan.

+ Trục đường cảnh quan chính hướng Tây Nam - Đông Bắc (lộ giới 40m) được xác định là trục cảnh quan chính với các công trình điểm nhấn như tòa nhà cao tầng 25 đến 38 tầng, khu vực trường đại học, tuyến shophouse thấp tầng, mặt nước hồ điều hòa.

+ Các khu nhà cao tầng bao gồm chung cư, và văn phòng tạo điểm nhấn kiến trúc dọc theo tuyến đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng. Các tuyến phố phía sau của dãy nhà sẽ là tuyến liên kết các khu nhà ở với phần để phát triển dịch vụ thương mại của tòa nhà. Điểm nhấn quan trọng cho toàn khu là tuyến phố thương mại tổ hợp kết hợp ở được tổ chức dọc theo các trục đường chính hình thành phố thương mại phục vụ cho người dân.

+ Các công trình có khối tích lớn như trung tâm thương mại, bệnh viện được bố trí dọc theo tuyến đường trung tâm của dự án, kết nối với các khu nhà ở trên tổng thể dự án.

+ Các cụm nhà ở thấp tầng được thiết kế thành 05 cụm trên cơ sở bố trí các ô sử dụng đất hợp lý về công năng, đảm bảo đáp ứng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Ngoài ra, trong các ô sử dụng đất trên được hình thành các hình thái kiến trúc đặc trưng tùy thuộc vào vị trí từng khu vực.

- Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng.

Đối với các khu vực nhà ở thấp tầng: Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; Thống nhất về chiều cao các tầng để đảm bảo đồng đều trên mặt đứng các dãy nhà, tuyến phố (tầng 1 khoảng 3,8m; các tầng trên khoảng 3,3m/tầng).

- Hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc:

+ Đối với công trình nhà ở cao tầng: Hình khối công trình hiện đại, màu sắc nhẹ nhàng, hài hòa, không sử dụng màu sắc chói, đậm, gây phản cảm.

+ Đối với công trình thấp tầng: Kiến trúc chủ đạo là mái dốc, màu sắc hài hòa, không sử dụng màu sắc chói, đậm, gây phản cảm. Vật liệu công trình là những vật liệu địa phương sẵn có, thân thiện môi trường.

+ Đối với các công trình có chức năng điểm nhấn đô thị sử dụng giải pháp hợp khối kết hợp các tiểu cảnh trong ô đất nhằm tôn thêm điểm nhấn về không gian cho công trình. Hình thức kiến trúc hiện đại, độc đáo, màu sắc hài hòa với các khu vực.

- Hệ thống cây xanh, vườn hoa:

+ Kết hợp hài hòa với không gian mặt nước, cảnh quan môi trường; đáp ứng các yêu cầu về quản lý và sử dụng. Tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch, thiết kế cây xanh đô thị. Phối kết nhiều loại cây, loại hoa, màu sắc phong phú theo 4 mùa; Phân tầng cao thấp kết hợp bố cục theo chủ đề với các tiểu cảnh, tượng, phù điêu, công trình kiến trúc.

+ Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh; Cây thân đẹp, dáng đẹp; Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi; Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp; Không gây hấp dẫn côn trùng có hại; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu;. Cây thân thẳng, gỗ dai để phòng bị giòn, gãy bất thường, tán lá gọn, thân cây không có gai, có độ phân cành cao; Lá cây có bản rộng để tăng quang hợp, tăng hiệu quả làm sạch môi trường; Hoa, quả (hoặc không có hoa quả) không hấp dẫn côn trùng làm ảnh hưởng vệ sinh môi trường; Tuổi thọ cây dài (50 năm

trở lên), có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng thời tiết khắc nghiệt, ít sâu bệnh, mỗi một; Khuyến khích cây có hoa đẹp, có biểu hiện đặc trưng theo mùa.

+ Khuyến khích trồng dải cây xanh phân chia giữa vỉa hè đi bộ và mặt đường giao thông cơ giới, có vai trò cản bụi, tiếng ồn, tạo không gian cây xanh nhiều lớp, nhiều tầng bậc. Khuyến khích tăng diện tích bề mặt phủ bằng cây xanh với phần hè đường, sân vườn trong nhóm nhà ở.

+ Cây xanh phải đảm bảo tiêu chuẩn về kích thước: Ở chiều cao 1,3m phải đảm bảo đường kính cây từ 20 đến 25cm; phân nhánh ở chiều cao từ 2,8m đến 3,2m trở lên.

+ Kích thước chỗ trồng cây được quy định như sau: Cây hàng trên hè, lỗ để trồng lát hình tròn đường kính tối thiểu 1,2m ; hình vuông tối thiểu 1,2m x 1,2m. Chủng loại cây và hình thái lỗ trồng phải đồng nhất trên trục tuyến đường, hình thành hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố.

c. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

c1. Quy hoạch giao thông: Tuân thủ theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và các đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị N11 tại phạm vi khu đất dự án đã được UBND Thành phố phê duyệt. Cụ thể:

\* Đường sắt đô thị: Dọc theo đường Đông Dư - Dương Xá dự kiến xây dựng tuyến đường sắt đô thị số 8 dọc theo dải phân cách giữa đường, đoạn qua khu quy hoạch bố trí 01 nhà ga trên tuyến. Xung quanh khu vực nhà ga tổ chức các quảng trường giao thông, quảng trường công cộng, bãi đỗ xe công cộng phục vụ 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 cấp đô thị:

- Đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng giáp phía Tây Nam khu đất, cấp hạng là cao tốc loại A, quy mô mặt cắt ngang điển hình B = 100m (6 làn xe cao tốc và đường gom đô thị song hành hai bên).

- Đường Đông Dư - Dương Xá giáp phía Tây Bắc khu đất, cấp hạng là đường liên khu vực, quy mô mặt cắt ngang điển hình B = 40m gồm: lòng đường 2x11,25m, dải phân cách giữa rộng 5,5m (bố trí tuyến đường sắt đô thị số 8 đi nổi), vỉa hè hai bên rộng 2x6m. Tuyến đường được thực hiện theo dự án riêng.

- Tuyến đường phía Đông Bắc khu đất, kết nối từ đường Đông Dư – Dương Xá đến đường 179 và đường 179 phía Đông khu đất có cấp hạng là đường liên khu vực, quy mô mặt cắt ngang điển hình B = 40m, gồm: lòng đường 2x11,25m, dải phân cách giữa rộng từ 3-5,5m, vỉa hè hai bên rộng 2x(6-7,25)m. Trong đó, đường 179 được thực hiện theo dự án riêng.

- Tuyến đường liên khu vực cắt qua giữa khu đất, kết nối từ đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng đến đường quy hoạch dọc ga Phú Thụy, quy mô mặt cắt ngang điển hình B = 52m, gồm: lòng đường 2x12m, dải phân cách giữa kết hợp bố trí làn xe buýt (hoặc BRT) rộng 14m, vỉa hè hai bên rộng 2x7m.

\* Đường cấp khu vực:

- Các tuyến đường chính khu vực trong khu quy hoạch xây dựng 06 tuyến đường chính khu vực kết nối mạng lưới đường cấp đô thị với nhau, quy mô mặt cắt ngang điển

hình B = 30m, gồm: lòng đường rộng 2x7,5m, dải phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè hai bên rộng 2x6,5m.

- Các tuyến đường cấp khu vực trong khu quy hoạch xây dựng 13 tuyến đường cấp khu vực gồm các tuyến có mặt cắt ngang điển hình rộng B = 17m (gồm: lòng đường 10m, vỉa hè hai bên 2x3,5m); B = 20m (gồm: lòng đường 10m có kết hợp dải đỗ xe rộng 3, phần xe chạy rộng 7m, vỉa hè hai bên 2x5m) và B = 20,5m (gồm: lòng đường 10,5m, vỉa hè hai bên 2x5m).

\* Mạng lưới đường nội bộ:

- Đường phân khu vực bao gồm các tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang B = 13-15m, gồm: lòng đường rộng 7m; vỉa hè hai bên rộng 2x(3-4)m. Riêng một số tuyến chạy song song với các tuyến đường cấp đô thị có bề rộng mặt cắt ngang B = 10m, gồm: lòng đường rộng 7m, vỉa hè phía giáp đô thị rộng 3m (phía giáp đường cấp đô thị sử dụng chung vỉa hè với đường cấp đô thị).

- Đường vào nhà bao gồm bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 13m, gồm: lòng đường rộng 7m, vỉa hè hai bên rộng 2x3m.

\* Nút giao thông:

- Nút giao giữa đường Đông Dư – Dương Xá và tuyến đường liên khu vực B = 52m qua giữa khu đất với đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng thiết kế cầu vượt trực thông và bố trí các nhánh kết nối với đường gom đô thị dọc đường cao tốc.

- Các nút giao còn lại là nút giao bằng, tổ chức điều khiển bằng đèn tín hiệu hoặc các đảo dẫn hướng giao thông. Cụ thể sẽ được xác định trong bước lập dự án đầu tư.

\* Bãi đỗ xe:

- Bãi đỗ xe công cộng: bố trí 1 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 2,0ha. Khi lập dự án, nghiên cứu tổ chức các quảng trường giao thông, bãi đỗ xe công cộng phục vụ trung chuyển giữa các loại hình phương tiện giao thông nhằm phát huy tối đa năng lực vận chuyển của tuyến đường sắt đô thị, đồng thời gắn kết với các công trình dịch vụ thương mại, công cộng cấp Thành phố, văn phòng, nhà ở cao tầng ở xung quanh tạo thành một tổ hợp TOD. Ngoài ra, bố trí một vị trí đỗ xe dọc đường quy hoạch, kết hợp trong các ô đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật (bên trên tuyến cống hộp).

- Bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của công trình: Các công trình trường học, nhà ở thấp tầng đảm bảo chỗ đỗ xe bản thân và vãng lai của công trình. Công trình nhà ở cao tầng, công cộng, thương mại dịch vụ ... xây dựng tầng hầm đỗ xe tuân thủ theo nội dung Hướng dẫn xác định quy mô xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội (đã được UBND Thành phố chấp thuận tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017, Sở Quy hoạch - Kiến trúc ban hành tại công văn số 6676/QHKT-HTKT ngày 04/10/2017). Tổng diện tích đỗ xe của các công trình trong khu quy hoạch khoảng 164,43ha. Cụ thể sẽ được tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư.

\* Các chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu quy hoạch	: 420,37ha (100%)
- Tổng diện tích giao thông	: 92,86ha (22,09%). Trong đó:
+ Đất đường giao thông cấp đô thị	: 24,96ha (5,93%).
+ Đất đường giao thông cấp khu vực	: 44ha (10,47%)
+ Đất đường giao thông phân khu vực	: 21,9ha (5,21%)

+ Đất bãi đỗ xe công cộng : 2,0ha (0,48%). Không bao gồm diện tích đỗ xe bên trong các công trình, đỗ xe dọc đường, đỗ xe kết hợp trong các ô đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật (trên mặt công thoát nước) ...

## c2. Chuẩn bị kỹ thuật:

### \* San nền:

- Cao độ san nền khu quy hoạch:  $H_{max}=6,10m$ ;  $H_{min}=5,30m$ .

- Các điểm khống chế cao độ được xác định tại vị trí các điểm giao cắt tim của các tuyến đường giao thông. Cao độ san nền của khu vực nghiên cứu được tính toán trên cơ sở mực nước khống chế sông Cầu Bậy ở phía Tây Nam khu quy hoạch ( $H_{mn}=3,6m$ ); đảm bảo yêu cầu bố trí hệ thống thoát nước đồng thời khớp nối cao độ nền với các khu vực dân cư hiện có ở lân cận.

### \* Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước chính: nước mưa của khu vực lập quy hoạch thuộc lưu vực thoát nước về sông Cầu Bậy ở phía Tây Nam thông qua hệ thống các tuyến cống thoát nước và hồ điều hòa.

- Mạng lưới thoát nước: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải, cụ thể:

+ Để đảm bảo nhu cầu thoát nước và phù hợp với quy hoạch được duyệt, xây dựng hệ thống hồ điều hòa Trâu Quỳ với tổng diện tích khoảng 55ha.  $HMN=3,9 \div 4,2m$ .

+ Xây dựng các tuyến cống tròn kích thước  $D600mm \div D2250mm$  bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch để thoát vào hệ thống hồ điều hòa Trâu Quỳ.

+ Xây dựng một số tuyến cống bản có tiết diện:  $3x(B \times H) = 3x(3 \times 3)m$ ;  $2x(B \times H) = 2x(2 \times 2)m$  và tuyến cống bản  $3x(B \times H) = 3x(3,5 \times 3,5)m$  xây dựng dọc theo tuyến đường Đông Dư – Dương Xá (cụ thể xem chi tiết trên bản vẽ).

+ Dọc các tuyến cống, các điểm chuyển hướng, bố trí các giếng kiểm tra, giếng thu nước mưa, khoảng cách giữa các giếng theo quy định.

Trong giai đoạn trước mắt, khi hệ thống thoát nước của khu vực chưa được xây dựng đồng bộ, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với chính quyền địa phương và cơ quan quản lý chuyên ngành để thỏa thuận giải pháp thoát nước tạm của khu quy hoạch vào hệ thống thoát nước hiện có của khu vực.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng, chủ đầu tư cần liên hệ với các dự án ở lân cận để khớp nối về cao độ nền cho phù hợp và xây dựng đồng bộ hệ thống kênh mương đảm bảo thoát nước tránh gây úng ngập.

## c3. Quy hoạch Cấp nước:

- Nguồn nước: khu quy hoạch được cấp nước từ nhà máy nước mặt sông Đuống (công suất đến năm 2050 là 900.000 m<sup>3</sup>/ngđ, cấp cho khu vực Hà Nội là 650.000m<sup>3</sup>/ngđ), trước mắt khu vực được cấp nước từ nhà máy nước ngầm Gia Lâm hiện có (công suất 60.000m<sup>3</sup>/ngđ).

### - Mạng lưới cấp nước:

Xây dựng các tuyến ống cấp nước truyền dẫn chính: tuyến ống  $\varnothing 1200mm$ ,  $\varnothing 600mm$  dọc đường 179 ở phía Đông; tuyến ống  $\varnothing 600mm$  dọc tuyến đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng; Tuyến ống cấp nước truyền dẫn  $\varnothing 400mm$  trên tuyến đường phía Tây Bắc khu quy hoạch.

Xây dựng các tuyến ống cấp nước truyền dẫn  $\varnothing 400mm$  và phân phối  $\varnothing 100$ - $\varnothing 200mm$  dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nước đến các khu đất.

Xây dựng các tuyến ống cấp nước dịch vụ tiết diện Ø50- Ø63mm dọc các tuyến đường quy hoạch và trong khuôn viên các khu đất để cấp nước đến các công trình.

Khớp nối với các tuyến ống phân phối hiện có cũng như quy hoạch xung quanh khu quy hoạch, tạo mạng lưới vòng khép kín đảm bảo điều hoà lưu lượng nước cấp cho từng khu vực. Hạn chế tối đa việc lấy nước trực tiếp trên tuyến ống phân phối chính để đảm bảo lưu lượng và áp lực nước cấp.

- Cấp nước cứu hỏa: Dọc các tuyến đường có đường ống cấp nước có đường kính  $\geq$  Ø100mm bố trí các trụ cứu hỏa, khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa theo quy định và phải có sự thống nhất của cơ quan phòng cháy chữa cháy.

Trong khu vực còn có một số tuyến mương thoát nước và hồ điều hòa sẽ được sử dụng vào việc chữa cháy khi cần thiết. Tại các khu vực này có thể đề xuất xây dựng các hồ thu nước chữa cháy.

#### c4. Quy hoạch cấp điện, năng lượng:

- Nguồn cấp: khu quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp 220kV Gia Lâm (Tây Nam Gia Lâm) công suất 3x250MVA; các trạm biến áp 110kV: Gia Lâm2 (E1.38) hiện có công suất 2x63MVA, Trâu Quỳ dự kiến công suất 3x63MVA, Đông Du (Tây nam Gia Lâm) công suất 3x63MVA, Tây Nam Gia Lâm 2 công suất 4x63MVA.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Mạng lưới điện cao thế: tuyến cáp ngầm 220, 110kV đi dọc đường quy hoạch phía Tây Bắc và cao tốc Hà Nội – Hải Phòng.

+ Xây dựng mới các tuyến cáp 22KV đi ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch, đấu nối từ trạm biến áp 110/22KV đến các trạm phân phối điện trong khu quy hoạch. Các tuyến cáp ngầm 22KV bố trí dọc theo vỉa hè hoặc trong hào kỹ thuật cùng với các tuyến hạ tầng khác để đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn lưới điện cho công trình.

+ Trạm biến áp: cải tạo nâng công suất 05 trạm hiện có và xây dựng mới 91 trạm biến áp theo kiểu trạm xây hoặc trạm Kios để cấp điện cho các phụ tải tiêu thụ. Vị trí các trạm biến áp bố trí gần trung tâm phụ tải dùng điện, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định và gần các tuyến đường giao thông để thuận lợi quản lý vận hành.

- Cấp hạ thế 0,4KV: Xây dựng lưới cáp hạ thế 0,4KV đi ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch đấu nối từ các trạm biến áp phân phối 22/0,4KV đến tủ điện tổng của

- Hệ thống chiếu sáng: bố trí dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông, được cấp nguồn từ các trạm biến áp công cộng của khu vực. Các khu vực công cộng (quảng trường, công viên, vườn hoa, bãi đỗ xe ...) sẽ được bố trí chiếu sáng trên cơ sở tổng mặt bằng các công trình, được nghiên cứu cụ thể ở giai đoạn sau.

- Các trạm sạc xe điện: xây dựng 05 trạm sạc xe điện tại các ô đất bãi đỗ xe công cộng, vị trí bố trí tiếp giáp với đường giao thông khu vực đảm bảo cho xe đi đường tiếp cận thuận lợi. Đối với các công trình chung cư cao tầng, các trạm sạc ô tô điện sẽ được bố trí trong khu vực khuôn viên hoặc tầng hầm các công trình. Quy mô và công nghệ cụ thể của các trạm sạc điện sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Nghiên cứu bố trí các trạm cung cấp xăng dầu, khí đốt kết hợp các bãi đỗ xe, cây xanh đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, an toàn giao thông theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

#### c5. Quy hoạch thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp của khu quy hoạch từ tổng đài dung lượng 100.000 số xây dựng trong khu quy hoạch.

- Xây dựng 90 tủ cáp đảm bảo việc đấu nối, cung cấp tín hiệu thông tin liên lạc cho từng công trình. Vị trí tủ cáp và dung lượng thuê bao sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng.

- Xây dựng hệ thống công bề cáp để bố trí mạng lưới thông tin liên lạc ngầm dọc theo hành lang các tuyến đường quy hoạch, đấu nối từ tuyến cáp gốc đến các tủ cáp và từ tủ cáp đến từng công trình sử dụng. Tùy theo tính chất sử dụng của từng loại công trình, các tuyến công bề sẽ được thiết kế với kích thước phù hợp trong giai đoạn triển khai dự án đầu tư.

- Hệ thống mạng thông tin không dây, công nghệ cao, mạng cáp truyền hình ... sẽ được các nhà đầu tư thứ cấp nghiên cứu đầu tư ở giai đoạn sau, nhưng phải căn cứ trên cơ sở phù hợp với hệ thống tuynen và bố ồng kỹ thuật đã được thiết kế tại đồ án này, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

c6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

\* Thoát nước thải:

- Hướng thoát nước: Theo quy hoạch, nước thải của khu vực nghiên cứu được thoát về Trạm xử lý nước thải tập trung ở phía Nam khu vực với công suất khoảng 52.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, diện tích khoảng 3ha.

Lưu ý: Trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng cần nghiên cứu áp dụng công nghệ tiên tiến xây dựng Trạm xử lý nước thải cục bộ để giảm diện tích chiếm đất, ảnh hưởng cảnh quan và môi trường.

- Tổng lưu lượng nước thải khu vực nghiên cứu lập quy hoạch: 36.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Mạng lưới thoát nước:

+ Xây dựng các tuyến công tròn có tiết diện D300mm-D800mm bố trí trên hè dọc các tuyến đường quy hoạch để thu gom nước thải về trạm bơm chuyển bậc 3 trước khi bơm về trạm xử lý nước thải của khu vực.

+ Dọc tuyến công thoát nước thải xây dựng các giếng kiểm tra tại các điểm chuyển hướng, giao nhau và trên dọc tuyến, khoảng cách giữa các giếng theo quy định.

\* Quản lý chất thải rắn:

- Tổng khối lượng chất thải rắn: 139.62 Tấn/ngđ.

- Rác thải trong khu vực phân khu đô thị sẽ được thu gom 100% về bãi rác thành phố thông qua các hình thức thu gom:

+ 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.

+ Đối với khu vực nhà cao tầng cần xây dựng hệ thống thu gom chất thải rắn cho từng đơn nguyên.

+ Đối với khu vực xây nhà ở thấp tầng: đặt các thùng đựng chất thải rắn dọc theo tuyến đường, khoảng cách giữa các thùng đựng chất thải rắn từ 100m/thùng và thuận tiện cho dân đổ chất thải rắn.

\* Điểm tập kết rác: Bố trí một số điểm tập kết rác tại các khu vực cây xanh. Đảm bảo hoạt động không gây ảnh hưởng tới môi trường và mỹ quan đô thị.

\* Nhà vệ sinh công cộng:

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch xây dựng 09 nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho khu vực, bố trí tại các khu vực cây xanh, vườn hoa và bãi đỗ xe, quy mô diện tích của các nhà vệ sinh công cộng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển khai dự án.

- Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên cây xanh và các nơi công cộng xây dựng các nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho khu vực.

\* Nghĩa trang:

Theo quy hoạch, các khu vực nghĩa trang hiện có trong khu vực nghiên cứu sẽ được di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố theo quy định. Trong giai đoạn trước mắt khi Thành phố chưa hoàn chỉnh hệ thống nghĩa trang tập trung, các nghĩa trang hiện có trong khu vực nghiên cứu sẽ ngừng hưng táng, không mở rộng quy mô cải tạo thành công viên nghĩa trang, trồng cây xanh nhiều lớp trong và ngoài nghĩa trang để hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường xung quanh.

c7. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường quy hoạch được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật khống 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 Quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm ngành.

c8. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Nội dung đánh giá môi trường chiến lược tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng.

- Khi triển khai dự án phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng. Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

- Khi triển khai lập dự án đầu tư, Chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quy định của Luật bảo vệ môi trường năm 2014 và Nghị định số 18/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14/2/2015 quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường. Các phương án bảo vệ môi trường đối với Dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh quy hoạch và Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Gia

Lâm, tỷ lệ 1/500 tại khu vực thị trấn Trâu Quỳ và các xã: Dương Xá, Kiều Ky, Đa Tốn - huyện Gia Lâm phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm và Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm tổ chức công bố công khai quy hoạch được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết và thực hiện. Lưu trữ hồ sơ theo quy định.

- Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm chịu trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật; phối hợp với chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

- Công ty TNHH Đầu tư và phát triển đô thị Gia Lâm chịu trách nhiệm: Tổ chức lập bản đồ đánh giá môi trường chiến lược tỷ lệ 1/500 theo đúng quy định, phù hợp hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt theo Quyết định này; Tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc giới để thẩm định phê duyệt và triển khai cắm mốc giới đồ án Quy hoạch chi tiết ngoài thực địa theo Quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng; Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương và các chủ đầu tư lân cận trong quá trình thực hiện quy hoạch đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.

- Các Sở, Ban, Ngành liên quan có trách nhiệm giám sát, phối hợp với UBND huyện Gia Lâm thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng.

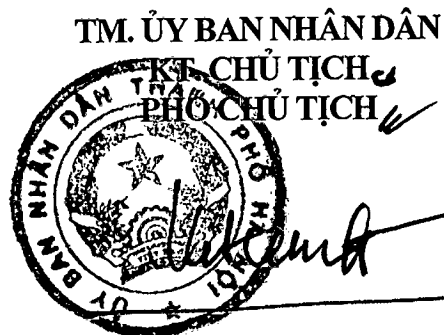
**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

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

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 3;
- Đ/c Chủ tịch UBND Thành phố (để b/c);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP/PVP Phạm Văn Chiến;
- các phòng TH, TKBT, KT, ĐT (t,n);
- Lưu VT, ĐT. ✓

19470 (307)



Nguyễn Thế Hùng



**Bảng tổng hợp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các khu chức năng**  
(Kèm theo Quyết định số 2783/QĐ-UBND ngày 07/6/2018 của UBND Thành phố)

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn(m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn ở (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn DVTM (m <sup>2</sup> )	Mật độ (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Quy mô (H.sinh)/ Người	Ghi chú
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>	4.203.699	789.975	6.975.987			18,8		1,66		
<b>I</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	3.820.018,8	680.546	5.868.515							
<b>I.1</b>	<b>ĐẤT CÔNG CỘNG TP</b>	397.515,0	148.181	902.719							
1	Đất công cộng thành phố	330.093	121.212	606.060							
2	Đất Bệnh viện	67.422	26.969	296.659			40	11	4,4		Chức năng bệnh viện
<b>I.2</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH, TDTT THÀNH PHỐ</b>	872.138									
1	Cây xanh thành phố	319816	15.991	15.990,80			5	1	0,05		
2	Mặt nước	552.322									
<b>I.3</b>	<b>Đường, quảng trường, nhà ga và bến bãi đỗ xe thành phố</b>	269.274									
1	Đường giao thông thành phố (B>=40.0m)	249.461									
2	Bến bãi đỗ xe thành phố	19.813									
<b>I.4</b>	<b>Đất khu ở</b>	228.1092	527.215	4.965.796							
1	Đất công cộng khu ở	52.038	29.229	14.6145			56,2	5	2,8		
2	Trường THPT (cấp 3)	55.144	20.478	102.390						(3.580)	Đạt chỉ tiêu 15,4m <sup>2</sup> /hs
	Trường trung học phổ thông-01	9.924	3.970	19.850			40	4-5	2,0		
	Trường trung học phổ thông-02	16.271	6.508	32.540			40	4-5	2,0		
	Trường trung học phổ thông-03	13.161	5.264	26.320			40	4-5	2,0		
	Trường trung học phổ thông-04	15.788	47.36	23.680			30	4-5	1,5		Trong phạm vi khu vực đất DA trong vành đai xanh, hành lang xanh
3	Đất cây xanh, TDTT khu ở	171.618	8.581	8.581							
4	Đường phố, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở	440.116									
5	Đất đơn vị ở	156.2176	468.927	4.708.680							

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn ở (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn DVTM (m <sup>2</sup> )	Mật độ (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Quy mô (H.sinh)/ Người	Ghi chú
5.1	Đất công cộng đơn vị ở	98.474	39.389	185.720			40	5	1.9		
5.2	Đất trường học	246.911	98.764	364.669							
a	Trường trung học cơ sở	82.311	32.923	131.692			40	4	1.6	(4.922)	Chỉ tiêu đạt 16,7m <sup>2</sup> /hs
b	Trường tiểu học	88.632	35.454	141.816			40	4	1.6	(5.817)	Chỉ tiêu đạt 15,2m <sup>2</sup> /hs
c	Trường Mầm non	75.968	30.387	91.161			40	3	1.2	(4.475)	Chỉ tiêu đạt 16,9m <sup>2</sup> /cháu
5.3	Đất cây xanh (sân chơi - luyện tập, sân vườn dạo)	98.702	4935	4.935							
5.4	Giao thông	218.978									
5.5	Đất nhóm nhà ở	899.111	330.989	4.153.356						89.500	
a	Đất nhóm nhà ở xây mới	822.160	330.989	4.153.356			40,3		5,1	88.750	
a1	Đất nhóm nhà ở thấp tầng	346.258	214.513	829.460			62,0		2,4	8.400	Bao gồm 1.678m <sup>2</sup> đất CX trong nhóm nhà
a2	Đất nhóm nhà cao tầng	385.074	116.476	3.323.896	3.207.420	116.476	30,3		8,6	80.350	Bao gồm 119.408m <sup>2</sup> đất CX trong nhóm nhà ở cao tầng. Chỉ tiêu đạt 31,9m <sup>2</sup> sàn sử dụng/người.
a3	Đất giao thông nhóm ở	90.828									
b	Đất ở hiện có (Đất làng đô thị hóa)	76.951								750	
II	CÁC LOẠI ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI DÂN DỤNG	266.288	90.731	1.088.774							
1	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO...	266.288									
1.1	Đất cơ quan	39.460									Thực hiện theo DA riêng
	Đất trường ĐH	226.828	90.731	1.088.774			40	12	4.8		Chức năng trường ĐH
III	ĐẤT XÂY DỰNG NGOÀI PHẠM VI KHU DÂN DỤNG	117.392	18.698	18.698							
1	ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG	42.218									
2	ĐẤT ĐẦU MÓI HTKT	45.433	18.698	18.698							

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn(m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn ở (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn DVTM (m <sup>2</sup> )	Mật độ (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Quy mô (H.sinh)/ Người	Ghi chú
3	ĐẤT HÀNH LANG CÁCH LY, CÂY XANH CÁCH LY VỆ SINH, NGHĨA ĐIA, CÂY XANH VƯỜN ƯƠM	29.741									

Ghi chú:

- Khi thiết kế công trình cụ thể phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu đã không chế trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04) và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Cụ thể: Chi giới đường đỏ, chi giới xây dựng, khoảng lùi công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập dự án cụ thể phải tuân thủ các điều kiện đã được xác định của quy hoạch, nếu điều chỉnh theo nhu cầu cụ thể cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Chi giới xây dựng các công trình công cộng đô thị, hỗn hợp, nhà ở cao tầng cách chi giới đường đỏ tối thiểu 6m. Đối với khu vực cải tạo chỉnh trang xây dựng thấp tầng, chi giới xây dựng tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam

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

- Diện tích sàn sử dụng nhà ở sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư, được cấp có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo tuân thủ Quyết định số 996/QĐ-TTg ngày 19/6/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012 - 2020 và định hướng đến năm 2030, Quyết định số 6336/QĐ-UBND ngày 28/11/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội năm 2015 và các năm tiếp theo (giai đoạn 2016-2020) và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Diện tích sàn làm nơi sinh hoạt cộng đồng được xác định tại mỗi tòa nhà trong giai đoạn lập dự án đầu tư đảm bảo theo quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư (tối thiểu 0,8m<sup>2</sup>/1 căn hộ).

- Khi lập dự án đầu tư công trình, triển khai thi công xây dựng chủ đầu tư phải tiến hành khảo sát lại cụ thể hiện trạng sử dụng đất, rà soát bom mìn, các công trình ngầm và nổi hiện có trong khu vực để phục vụ công tác đền bù giải phóng mặt bằng theo quy định của nhà nước, đồng thời phải đảm bảo việc tiêu thoát nước và giao thông của khu vực.

- Diện tích mặt nước được bố trí trong các khu cây xanh thành phố và khu vực được tính toán là một phần của hệ thống tiêu thoát nước chung trong khu vực.

- Đối với nghĩa trang hiện có, trong khu vực lập quy hoạch được bố trí đề xuất chức năng công viên cây xanh. Giai đoạn trước mắt tạm thời đóng cửa, không phát triển mở rộng thêm, dùng hung táng. Về lâu dài sẽ di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố để thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Để đáp ứng nhu cầu đỗ xe, trong khu vực bố trí các bãi đỗ xe tập trung, nhu cầu đỗ xe được giải quyết như sau:

+ Khu vực nhà ở thấp tầng: đảm bảo có chỗ đỗ xe trong khuôn viên từng cụm công trình (tối thiểu 01 chỗ/ hộ).

+ Khu vực các công trình công cộng, hỗn hợp, nhà ở cao tầng: thực hiện theo hướng dẫn của UBND Thành phố tại Công văn số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 về việc xác định quy mô tầng hầm đỗ xe đối với các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thành phố.

+ Nhu cầu đỗ xe và kỹ thuật phụ trợ của công trình được bố trí ở tầng hầm hoặc phân tán trong lô đất xây dựng công trình. Quy mô của tầng hầm được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, không vượt quá chi giới đường đỏ của ô đất xây dựng công trình.

