

Số: **2465** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **15** tháng **6** năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GN(A), tỷ lệ 1/5000

Địa điểm: các xã Cổ Loa, Đông Hội, Mai Lâm, Xuân Canh,
huyện Đông Anh, 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 Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và Văn bản hợp nhất số 49/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội về việc hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị với Luật số 35/2018/QH14;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

Căn cứ Quyết định số 702/QĐ-TTg ngày 28/5/2020 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (khu vực Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội);

Căn cứ Quyết định số 6187/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị GN(A), tỷ lệ 1/5000; địa điểm các xã Cổ Loa, Đông Hội, Mai Lâm và Xuân Canh - huyện Đông Anh;

Căn cứ Thông báo số 2660-TB/TU ngày 12/6/2020 của Thành ủy Hà Nội thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương thông qua đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GN(A), tỷ lệ 1/5000;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội tại Tờ trình số 2961/TTr-QHKT ngày 15 tháng 6 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GN(A), tỷ lệ 1/5000; địa điểm tại các xã: Cổ Loa, Đông Hội, Mai Lâm, Xuân Canh, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án:

Quy hoạch phân khu đô thị GN(A), tỷ lệ 1/5000

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

a) Vị trí:

Phân khu đô thị GN(A) thuộc địa giới hành chính các xã: Cổ Loa, Đông Hội, Xuân Canh, Mai Lâm - huyện Đông Anh - Hà Nội.

b) Giới hạn:

- Phía Bắc và Đông Bắc giáp sông Hoàng Giang và Phân khu đô thị GN.

- Phía Tây Nam giáp phân khu đô thị sông Hồng.

- Phía Tây Bắc giáp phân khu đô thị N8.

- Phía Đông Nam giáp đường quy hoạch nội Quốc lộ 3 với cầu Tứ Liên và Phân khu đô thị N9.

c) Quy mô:

- Diện tích nghiên cứu khoảng: 613,84 ha.

- Quy mô dân số đến năm 2030 và tối đa đến năm 2050: 50.790 người

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Hình thành Trung tâm hội chợ triển lãm Quốc gia, các khu chức năng đô thị gắn với tuyến đường sắt đô thị số 4 theo hình thức TOD.

- Góp phần giảm tải dân số trong khu vực nội đô lịch sử.

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch, các dự án đầu tư có liên quan.

- Xác định vị trí, quy mô đất đai, dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị; xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; xác định các khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới và chuyển đổi chức năng sử dụng đất phù hợp với: định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, các Quy hoạch ngành, chuyên ngành liên quan; tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành về quy hoạch xây dựng; đảm bảo khớp nối đồng bộ với các quy hoạch phân khu đã được phê duyệt tại khu vực chuỗi đô thị phía Bắc sông Hồng.

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị tại khu vực lập quy hoạch phân khu, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững.

- Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Đề xuất quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu, làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư; là cơ sở để các cấp chính quyền địa phương quản lý quy hoạch đô thị, đầu tư xây dựng, đất đai theo quy hoạch được duyệt.

3. Tính chất và chức năng của phân khu đô thị:

- Là trung tâm văn hóa kết nối trục không gian văn hóa Cổ Loa - Hồ Tây, bảo tồn, cải tạo và nâng cấp các làng mạc hiện hữu, đảm bảo đặc trưng không gian xanh. Bảo tồn các di sản và giá trị văn hóa truyền thống.

- Là trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia: nơi tổ chức các hoạt động hội chợ, triển lãm trong nước và quốc tế; trưng bày hàng hóa, giao lưu ký kết hợp đồng thương mại, tổ chức hội nghị, hội thảo, xúc tiến thương mại đầu tư, quảng bá du lịch và các hoạt động dịch vụ khác... phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội.

- Là khu vực phát triển đô thị xung quanh điểm các ga đường sắt đô thị theo mô hình TOD để khai thác lợi thế của các tuyến giao thông công cộng phục vụ cho hoạt động triển lãm nói riêng và hoạt động của cộng đồng dân cư nói chung.

4. Nội dung quy hoạch:

a) Các chỉ tiêu KTKT cơ bản đồ án đạt được:

* Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất công cộng đô thị	: 23,20 m ² đất/người
- Đất cây xanh đô thị	: 28,18 m ² đất/người
- Đất trường THPT	: 1,83 m ² đất/người
- Đất đơn vị ở	: 48,64 m ² đất/người

Trong đó:

- + Đất công cộng đơn vị ở : 2,18 m² đất/người
- + Đất cây xanh đơn vị ở : 3,34 m² đất/người
- + Đất trường tiểu học, THCS, mầm non : 3,97 m² đất/người
- + Đất bãi đỗ xe : 2,19 m² đất/người

* Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:

- + Mật độ mạng lưới đường tính đến đường cấp đô thị : 2,00 km/km²
- + Mật độ mạng lưới đường tính đến đường cấp khu vực : 6,51 km/km²

(Chỉ tiêu mật độ mạng lưới đường giao thông không tính phần diện tích đất cây xanh mặt nước và đất nông nghiệp trong phạm vi lập quy hoạch).

+ Chỉ tiêu bãi đỗ xe công cộng:

++ Bãi đỗ xe công cộng dành cho nhu cầu đỗ xe trong các khu dân cư, áp dụng chỉ tiêu 3,5m²/ng (theo quy hoạch mạng lưới điểm đỗ xe công cộng thành phố Hà Nội).

++ Bãi đỗ xe phục vụ cho các hạng mục công trình khác (công cộng đô thị, công viên đô thị, các khu sinh thái...) được giải quyết trong phạm vi ô đất xây dựng các hạng mục công trình đó.

- Diện tích hồ điều hòa: khoảng 68,08 ha.

- Cấp nước:

- + Sinh hoạt : 180 lít/người- ngày.đêm.
- + Công cộng cấp TP, CQ, Viện NC... : 40m³/ha - ngày.đêm
- + Công cộng đơn vị ở và dịch vụ khác: : 15% nước sinh hoạt
- + Tưới cây thành phố : 30m³/ha - ngày.đêm
- + Rửa đường thành phố : 5m³/ha - ngày.đêm
- + Công trình đầu mối HTKT, an ninh quốc phòng : 30m³/ha - ngày.đêm
- + Nước dự phòng, thất thoát rò rỉ : 30% các loại trên

- Cấp điện:

- + Sinh hoạt : 0,8 kw/người.
- + Công cộng đô thị, cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo, hỗn hợp (công cộng, dịch vụ, thương mại, văn phòng, ở... : 450 kw/ha
- + Cây xanh đô thị : 10 kw/ha
- + Cây xanh sinh thái nông nghiệp : 0,4 kw/ha
- + Đất trường Trung học phổ thông : 200 kw/ha

- + Đất đơn vị ở: công cộng đơn vị ở, cây xanh đơn vị ở, trường THCS, trường TH, trường mầm non, bãi đỗ xe... : 25% phụ tải sinh hoạt
- + Giao thông đô thị (chiều sáng đường phố, quảng trường...): 12 kw/ha
- + Di tích, tôn giáo - tín ngưỡng : 100 kw/ha
- + An ninh quốc phòng : 200 kw/ha
- + Đất hạ tầng kỹ thuật : 100 kw/ha
- Thông tin liên lạc:
- + Sinh hoạt : 2 lines/4 người.
- + Công cộng đô thị, cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo, hỗn hợp (công cộng, dịch vụ, thương mại, văn phòng, ở... : 150 lines/ha
- + Đất trường Trung học phổ thông : 20 lines/trường
- + Đất đơn vị ở: công cộng đơn vị ở, cây xanh đơn vị ở, trường THCS, trường TH, trường mầm non, bãi đỗ xe... : 25% nhu cầu sinh hoạt
- + Di tích, tôn giáo - tín ngưỡng : 2 lines/điểm di tích
- + An ninh quốc phòng : 25 lines/ha
- + Đất hạ tầng kỹ thuật : 2 lines/công trình
- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:
- Thoát nước thải tính bằng tiêu chuẩn cấp nước, cụ thể:
- + Nước thải sinh hoạt : 180 l/người- ngày.đêm.
- + Công cộng khu ở, đơn vị ở và dịch vụ khác : 15% nước thải sinh hoạt
- + Công cộng cấp TP, CQ, Viện NC... : 40m³/ha - ngày.đêm
- + Công trình đầu mối HTKT, an ninh quốc phòng : 30m³/ha - ngày.đêm
- + Nước thải dự phòng : 20% các loại trên
- Vệ sinh môi trường:
- + Tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt : 1,3 kg/ người.ngày
- + Hệ số tính đến CTR công cộng và khách vắng lai: K=1,3
- + Tỷ trọng chất thải rắn sinh hoạt : 0,43 T/m³.
- Các chỉ tiêu Quy hoạch hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, Quy hoạch chuyên ngành, ngành và lĩnh vực, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

* Cơ cấu quy hoạch:

Để đáp ứng công tác quản lý theo quy hoạch và định hướng phát triển từng khu vực, cũng như làm nổi bật ý đồ tổ chức không gian từ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được duyệt,

khu vực nghiên cứu được phân chia thành 03 khu quy hoạch được giới hạn bởi các tuyến đường trục chính đô thị. Trong đó:

- Khu A:

+ Tổng diện tích khoảng: 221,43ha.

+ Dân số: 28.200 người.

+ Các chức năng chính: Đất công cộng đô thị, công viên đô thị, các tiện ích hạ tầng xã hội đồng bộ, cây xanh sinh thái nông nghiệp gắn với làng xóm cải tạo chỉnh trang, đất nhóm nhà ở xây dựng mới và đất Quốc phòng - an ninh...

+ Các định hướng:

++ Hình thành trục cảnh quan Hồ Tây - Cổ Loa; bố trí các công trình công cộng có chức năng chính là dịch vụ, thương mại vụ cho nhu cầu của thành phố và các sự kiện của trung tâm HCTLQG. Công trình xây dựng theo hướng hài hòa với không gian sinh thái nông nghiệp, làng xóm hiện có, mặt nước và không gian xanh.

++ Làng xóm hiện có sẽ dành đủ quỹ đất để phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo các tiêu chí phát triển đô thị.

++ Các khu vực còn lại dành để phát triển đô thị và không gian xanh theo hướng nông nghiệp sinh thái chuyển đổi cơ cấu cây trồng phục vụ cho đô thị, tăng thu nhập cho người dân, hạn chế làm ảnh hưởng đến đời sống của người dân trong khu vực, giảm gánh nặng chuyển đổi việc làm, đồng thời gìn giữ được không gian xanh của đô thị.

- Khu B:

+ Tổng diện tích khoảng: 301,58ha.

+ Dân số: 20.390 người.

+ Các chức năng chính: Đất công cộng đô thị, công viên đô thị, các tiện ích hạ tầng xã hội đồng bộ, đất nhóm nhà ở xây dựng mới, cây xanh sinh thái nông nghiệp gắn với làng xóm cải tạo chỉnh trang. Cốt lõi là Khu Trung tâm HCTLQG.

+ Các định hướng:

++ Hình thành Trung tâm HCTLQG hiện đại, tầm cỡ quốc tế (vị trí, quy mô các hạng mục công trình cụ thể sẽ được nghiên cứu trong quá trình lập quy hoạch chi tiết). Có thể nghiên cứu xây dựng công trình điểm nhấn cao tầng hài hòa với không gian rộng lớn của cụm công trình Trung tâm HCTLQG, khai thác không gian ngầm làm bãi đỗ xe.

++ Hình thành trục cảnh quan Hồ Tây – Cổ Loa đảm bảo theo định hướng Điều chỉnh cục bộ QHCHN.

++ Dân cư làng xóm hiện có tiếp tục được duy trì và đảm bảo đời sống cho người dân trong một đô thị hiện đại và phát triển. Quỹ đất còn lại dành cho công viên, cây xanh vui chơi giải trí, ẩm thực, khách sạn cao cấp hỗ trợ cho Trung tâm HCTLQG và khu nhà ở phát triển mới. Trong khu vực còn tồn tại nghĩa trang hiện có của xã Xuân Canh (quy mô khoảng 3,7ha) tồn tại từ lâu đời, trước mắt khi chưa

có điều kiện di dời, tiến hành khoanh vùng, dùng hung táng, hỗ trợ quy tập mộ lẻ rải rác trong khu vực, trồng cây xanh xung quanh tạo thành khu vực cảnh quan có giá trị lưu giữ ký ức cho người dân trong khu vực.

- Khu C:

+ Tổng diện tích khoảng: 46,28ha.

+ Dân số: 2.200 người.

+ Các chức năng chính: Khu công viên nông nghiệp sinh thái sông Hồng; đất HTKT (Trạm bơm Long Tửu); làm xóm hiện có và hệ thống HTXH, HTKT đồng bộ.

+ Các định hướng:

++ Khu vực tiếp giáp với đê sông Hồng, thuộc địa bàn xã Xuân Canh có địa hình thấp trũng, đề xuất chuyển đổi cơ cấu cây trồng, phương thức sản xuất theo công nghệ hiện đại, gắn với trang trại giáo dục nông nghiệp, tham gia vào các hoạt động du lịch sinh thái.

* Quy hoạch sử dụng đất:

Trên cơ sở phân khu 03 khu quy hoạch như nêu trên, cơ cấu quy hoạch sử dụng đất khu vực nghiên cứu được phân bổ bao gồm 10 ô quy hoạch (được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông khu vực) để kiểm soát phát triển. Trong đó:

- Trong ô quy hoạch có các chức năng khác nhau với các chỉ tiêu xác định cho ô quy hoạch; Ranh giới cụ thể của các ô đất chức năng sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết trên cơ sở đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất phù hợp quy hoạch phân khu, tiêu chuẩn, quy chuẩn và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được xác định phù hợp với Tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, có tính đến đáp ứng nhu cầu của khu vực lân cận.

- Mật độ xây dựng xác định đối với đất nhóm ở là mật độ xây dựng "gộp", các loại đất khác là mật độ xây dựng "thuần".

- Một số khu dân cư hiện có nằm rải rác (trong ô quy hoạch B4, B3, và C1) tương đương với các nhóm ở độc lập, được khoanh vùng kiểm soát phát triển, và tính toán đủ các chỉ tiêu hạ tầng xã hội theo ô quy hoạch B6.

- Việc xây dựng trục cảnh quan Hồ Tây - Cổ Loa theo định hướng Điều chỉnh cục bộ QHCHN sẽ làm ảnh hưởng đến một số khu vực dân cư hiện trạng, đồ án bố trí 02 ô đất tiếp giáp thôn Tiên Hội với diện tích khoảng 2,6ha (đất phục vụ nhu cầu của địa phương, phục vụ cho các mục đích di dân, giãn dân...) có vị trí tương đồng để tái định cư. Cụ thể sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các khu đất xây dựng công trình cao tầng được xác định chỉ tiêu khống chế, quá trình triển khai cần xin ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an các trường hợp cụ thể, đảm bảo quy định về tĩnh không, không ảnh hưởng đến an ninh quốc phòng, hoạt động của các đơn vị phòng không, an ninh trong khu vực.

- Đối với đất Quốc phòng an ninh: sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh quốc phòng được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Các công trình di tích, tôn giáo sẽ được trùng tu theo dự án riêng, tuân thủ Luật di sản văn hóa. Quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án trùng tu, cải tạo được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các nghĩa trang hiện có: trước mắt khoanh vùng kiểm soát, không hung táng, cải tạo thành công viên nghĩa trang, về lâu dài cần có kế hoạch di dời về nghĩa trang tập trung của Thành phố theo quy hoạch. Đối với các khu mộ nhỏ lẻ, rải rác, xen lẫn trong đất nông nghiệp tiến hành di dời theo quy hoạch, vị trí cụ thể sẽ được xác định ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết.

- Quy mô, vị trí các hạng mục công trình thuộc Trung tâm hội chợ triển lãm Quốc gia sẽ được nghiên cứu cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập QHCT tỷ lệ 1/500.

- Đối với tuyến đường hiện có, kiến nghị điều chỉnh hướng tuyến để phù hợp với quy hoạch phân khu, khi triển khai các bước tiếp theo cần có thỏa thuận với cơ quan quản lý để được di dời trước khi thực hiện đầu tư xây dựng.

- Các tài liệu liên quan đến các đồ án quy hoạch, hồ sơ quy hoạch đã giải quyết, dự án đầu tư xây dựng, được cập nhật và bổ sung trên bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/5.000 bằng phương pháp thủ công nên mức độ chính xác còn hạn chế, sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng (ở giai đoạn sau).

- Do đặc thù có nhiều vực dân cư hiện có nằm đan xen trong các đơn vị ở xây dựng mới hoặc hình thành các nhóm ở độc lập, các khu vực dân cư này có chỉ tiêu đất ở khá cao (60 - 80m²/ng) do vậy một số đơn vị ở có chỉ tiêu lớn hơn chỉ tiêu cho phép của quy chuẩn.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đai đô thị

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	Tổng diện tích	613,84	120,86	100,00	
A	Đất dân dụng	541,39	106,59	88,20	
1	Đất công cộng đô thị	117,85	23,2	19,20	
2	Đất cây xanh đô thị	143,13	28,18	23,32	
2.1	Đất cây xanh đô thị	33,91	6,68	5,52	
2.2	Mặt nước	68,06	13,4	11,09	
2.3	Đất cây xanh sinh thái nông nghiệp (đất trồng rau, cây ăn quả kết hợp du lịch sinh thái,...)	41,16	8,1	6,71	
3	Đất giao thông đô thị	44,55		7,26	Đường giao thông phân chia các khu quy hoạch
4	Đất khu ở	280,41	55,21	45,68	
4.1	Đất trường trung học phổ thông	9,30	1,83	1,52	
4.2	Đất giao thông khu ở	24,05		3,92	Đường giao thông

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
					phân chia các ô quy hoạch trong khu quy hoạch
4.3	Đất đơn vị ở	247,06	48,64	40,25	
4.3.1	Đất công cộng (phục vụ thường xuyên: thương mại, văn hóa, y tế, hành chính xã)	11,08	2,18	1,81	
4.3.2	Đất cây xanh (sân chơi - vườn dạo, sân luyện tập)	16,94	3,34	2,76	
4.3.3	Trường trung học cơ sở	6,20	1,22	1,01	
4.3.4	Trường tiểu học	7,49	1,47	1,22	
4.3.5	Trường mầm non	6,48	1,28	1,06	
4.3.6	Đất ở	149,26	29,39	24,32	
A	- Đất ở làng xóm	71,06		11,58	
B	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	59,63		9,71	
C	- Đất phục vụ nhu cầu của địa phương (di dân, giãn dân, cây xanh, bãi đỗ xe, chợ, văn hóa, nhà trẻ, trường học,...)	18,57		3,03	
4.3.7	Đất giao thông đơn vị ở	49,61	9,77	8,08	
A	Đất đường đơn vị ở	38,49	7,58	6,27	
B	Đất bãi đỗ xe	11,12	2,19	1,81	
B	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	8,32		1,36	
1	Đất hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, nhà ở...)	3,12		0,51	
2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo...	1,56		0,25	
3	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	3,64		0,59	
C	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	19,58		3,19	
1	Đất an ninh, quốc phòng	11,49		1,87	
2	Đất HTKT	5,40		0,88	
3	Đất cây xanh cách ly	2,69		0,44	
Dân số làng xóm (người)					13.390
Dân số đô thị (người)					37.400
Tổng dân số (người)					50.790

c) Quy hoạch đất dân dụng:

* Đất công trình công cộng đô thị:

- Tại khu vực Trung tâm HCTLQG có quy mô khoảng 90ha, dự kiến các hạng mục chính bao gồm khu triển lãm trong nhà, ngoài trời; văn phòng điều hành; khu phụ trợ; khu thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng... Một số chỉ tiêu cơ bản như sau: mật độ xây dựng gộp khoảng 28%; Tầng cao các công trình: 1-2-6-42 tầng; Tổng diện tích sàn khoảng 500.589 m² (trong đó sàn thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng khoảng: 90.000m²). Cụ thể sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đảm bảo tuân thủ quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch phát triển thương mại Thành phố được duyệt và các tiêu chí hội chợ triển lãm nhóm A theo quy định của Bộ Công thương phù hợp nhu cầu phát triển hạ tầng hội chợ triển lãm thành phố và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình công cộng khác tập trung xung quanh các điểm ga của tuyến đường sắt đô thị số 4 và khu vực trường quay ngoài trời, tạo điều kiện thuận lợi cho hướng tiếp cận từ các khu vực đô thị lân cận. Các chức năng cơ bản như sau: thương mại, dịch vụ... phục vụ cho nhu cầu của thành phố và khu vực cũng như tham gia phục vụ các hoạt động của Trung tâm triển lãm. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể, có thể mở rộng quy mô nhưng phải đảm bảo các điều kiện khống chế theo Quy định quản lý của quy hoạch phân khu.

*** Đất cây xanh đô thị:**

Bao gồm:

- Đất cây xanh đô thị gồm công viên, khu cây xanh tập trung phục vụ đô thị, bố trí tại trục không gian Cổ Loa - Hồ Tây và các vị trí tiếp cận với các không gian xanh thuộc các phân khu lân cận, tạo thành quần thể không gian xanh tập trung quy mô lớn.

- Trục không gian Cổ Loa - Hồ Tây là không gian xanh chủ đạo, yếu tố chính định hình không gian của phân khu đô thị. Trục Cổ Loa - Hồ Tây kết nối từ điểm tiếp giáp với công viên văn hóa thuộc phân khu đô thị GN, kết nối quần thể di tích Cổ Loa, hướng tới Hồ Tây.

- Mặt nước hồ điều hòa và hồ nước tạo cảnh quan trong các khu dân cư vừa có vai trò điều hòa thoát nước và đóng góp cho kiến trúc cảnh quan phân khu đô thị, gắn với Trung tâm HCTLQG.

- Đất cây xanh sinh thái nông nghiệp là phần quỹ đất kề cận khu vực làng xóm hiện có, đang canh tác, chuyên đổi cơ cấu cây trồng phục vụ cho đô thị, đổi mới phương thức sản xuất theo hướng nông nghiệp sinh thái, công nghệ cao, ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật trong nông nghiệp, tăng thu nhập cho người dân, hạn chế làm ảnh hưởng đến đời sống của người dân trong khu vực, giảm gánh nặng chuyển đổi việc làm, đồng thời gìn giữ được không gian xanh của đô thị.

*** Đất giao thông đô thị:**

Bao gồm các tuyến đường giao thông phân chia các khu quy hoạch (tuyến đường sắt số 4, đường 5 kéo dài (nay là đường Trường Sa)..

*** Đất trường trung học phổ thông:**

- Trường THPT hiện có chủ yếu phục vụ dân cư làng xóm hiện có và các khu vực lân cận (trong địa giới hành chính xã nằm ngoài phạm vi phân khu đô thị).

- Bổ sung 03 trường THPT để đảm bảo phục vụ cho dân cư phát triển mới trong phân khu đô thị.

*** Đất giao thông khu ở:**

Bao gồm các tuyến đường giao thông phân chia các ô quy hoạch.

*** Đất đơn vị ở:**

- Phân khu đô thị GN(A) bao gồm 04 đơn vị ở có quy mô dân số khoảng từ 4.000-16.000 người và 03 nhóm ở độc lập (là dân cư thôn Xuân Canh, Xuân Trạch và Văn Tinh). Các đơn vị ở được tổ chức đồng bộ, với trung tâm là các công trình

công cộng và hạ tầng xã hội như nhà văn hóa, trụ sở hành chính, trạm y tế, trường học các cấp... với bán kính phục vụ đảm bảo theo quy định.

- Các công trình hạ tầng xã hội phục vụ khu dân cư làng xóm hiện có được xác định trên cơ sở phù hợp với thực trạng và quy hoạch nông thôn mới đã được UBND huyện Đông Anh phê duyệt, tổ chức giao thông thuận tiện cho việc kết nối với từng thôn xóm nằm rải rác trong phân khu đô thị.

- Đất ở làng xóm được cải tạo, chỉnh trang trên cơ sở tôn trọng điều kiện hiện trạng, đầu tư nâng cấp hệ thống giao thông và thoát nước, khuyến khích gìn giữ vườn cây gia đình, không san lấp ao hồ để xây dựng nhà ở, tránh chia nhỏ ô đất để đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp tiêu chí xây dựng công trình trong nôm xanh. Ngoài ra bố trí quỹ đất để phục vụ nhu cầu di dân, tái định cư (sẽ được xác định cụ thể ở các giai đoạn tiếp theo).

- Đất nhóm ở xây dựng mới được tổ chức xen kẽ với cây xanh đô thị dọc tuyến đường Trường Sa, gắn với không gian làng xóm và cây xanh nông nghiệp, kết hợp với không gian công cộng và điểm ga đường sắt đô thị nhằm khai thác hiệu quả tuyến đường sắt đô thị. Trong đất nhóm ở xây dựng mới bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội tuân thủ quy định tại Nghị định số 100/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội và Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội quy định về tỷ lệ diện tích đất ở, nhà ở để phát triển nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Bãi đỗ xe được tính toán trên nguyên tắc các công trình xây mới tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe bên trong công trình (khuyến khích khai thác không gian ngầm). Diện tích bãi đỗ xe tập trung phục vụ nhu cầu đỗ ngắn và đỗ xe cho khu vực làng xóm hiện có. Diện tích bãi đỗ xe phục vụ Trung tâm HCTLQG được tính toán trong chức năng của Trung tâm HCTLQG, cụ thể sẽ được xem xét cân đối trong quá trình lập QHCT.

d) Quy hoạch đất khác trong phạm vi khu dân dụng:

* Đất hỗn hợp:

- Đất hỗn hợp được bố trí xung quanh khu vực ga đường sắt đô thị, kết hợp với các công trình công cộng và bãi đỗ xe để hình thành mô hình TOD.

- Các chức năng chính: Thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, nhà ở (chỉ kết hợp có mức độ)...

* Đất Cơ quan, Viện Nghiên cứu, Trường Đào tạo:

- Vị trí đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo được xác định tại bản vẽ trên cơ sở quỹ đất cơ quan, trường đào tạo hiện có (sau khi mở đường theo quy hoạch - nếu có). Nhu cầu sử dụng đất, quy mô, chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các công trình cơ quan, trường đào tạo sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn tiếp theo, theo hướng thấp tầng, mật độ thấp.

- Khuyến khích chuyển đổi sang các chức năng công viên, cây xanh, quảng trường, đỗ xe phục vụ nhu cầu chung, tuyệt đối không xây dựng nhà ở.

e) Đất công trình di tích, tôn giáo - tín ngưỡng:

- Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng là đất các công trình, khu di tích nằm trong khu vực nghiên cứu bao gồm cả hành lang bảo vệ các công trình di tích này theo Luật định.

- Bảo tồn tôn tạo các công trình, cụm công trình di tích, tôn giáo phải đảm bảo các hành lang bảo vệ theo quy định. Quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỉ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc lập dự án trùng tu, cải tạo di tích phải tuân thủ Luật di sản văn hóa do cấp thẩm quyền phê duyệt.

e) Quy hoạch đất ngoài phạm vi khu dân dụng:

* Đất an ninh, quốc phòng:

- Phần lớn đất an ninh quốc phòng được giữ lại như hiện trạng với quy mô là quỹ đất còn lại sau mở đường theo quy hoạch.

* Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Bao gồm các ô đất để xây dựng trạm xử lý nước thải, trạm bơm, trạm biến áp...

* Đất cây xanh cách ly:

- Bao gồm các ô đất trong phạm vi hành lang an toàn tuyến đường.

Ghi chú:

- Đồ án quy hoạch phân khu đô thị GN(A) được lập ở tỷ lệ 1/5000, độ chính xác có hạn chế nhất định, Vị trí các lô đất chức năng được xác định trên bản vẽ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng, trên cơ sở tuân thủ các chỉ tiêu khung tại đồ án quy hoạch phân khu đô thị; đảm bảo phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Khi triển khai các quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư ở các bước tiếp theo cần xem xét cụ thể các nội dung về nguồn gốc, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất... để giải quyết, đảm bảo phù hợp với các nguyên tắc, yếu tố khống chế trong đồ án quy hoạch phân khu và phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc đối với hệ thống trường học, nhà trẻ, sẽ được cụ thể hóa trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết 1/500 đảm bảo phù hợp với kiến trúc cảnh quan, quy chuẩn, mô hình đào tạo và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác định để kiểm soát phát triển cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các dự án đầu tư xây dựng, ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu

chung của cả ô quy hoạch theo quy hoạch phân khu và đảm bảo phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của pháp luật hiện hành và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Đối với các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, đã triển khai xây dựng, phù hợp với quy hoạch phân khu, đề xuất tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được duyệt. Các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, chưa triển khai xây dựng cần rà soát cụ thể theo nguyên tắc cho phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt.

- Hệ thống giao thông trong đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GN(A) chỉ xác định hướng tuyến từ cấp đường khu vực trở lên, trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sẽ được cụ thể hóa, vi chỉnh cho phù hợp với các yếu tố hiện trạng, kỹ thuật... đảm bảo tính khả thi trong đầu tư xây dựng. Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường phân khu vực trở xuống), sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, lập dự án phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Vị trí, ranh giới, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các lô đất được xác định trong các ô quy hoạch sẽ được nghiên cứu tiếp tục trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng (về nguồn gốc sử dụng đất, quá trình triển khai, tính pháp lý, tình hình xã hội, hiện trạng, thực tế quản lý phát sinh...) với yêu cầu tuân thủ các khống chế và quy định tại đồ án quy hoạch phân khu, phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội: tuân thủ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các quy định của Thành phố. Cụ thể sẽ được xác định trong quá trình nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

g) Tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan; Thiết kế đô thị:

* Tổ chức không gian - kiến trúc cảnh quan:

- Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:

+ Tổ chức trục không gian Hồ Tây - Cổ Loa gắn với công viên văn hóa, lịch sử, điểm nhấn chính là hệ thống mặt nước được tổ chức xuyên suốt, kết nối giữa thành phố quá khứ - hiện tại và tương lai theo đúng quy hoạch chung đã được phê duyệt.

+ Điểm nhấn không gian của khu vực là công trình Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia với khối tích, khẩu độ lớn, hình dáng kiến trúc hiện đại, độc đáo mang tính đặc trưng của khu vực đô thị phát triển mới tại khu vực phía Bắc.

+ Tổ chức không gian khu đô thị theo mô hình TOD gắn kết chặt chẽ với tuyến đường sắt đô thị số 4 (chạy dọc theo đường Trường Sa), các công trình cao tầng, công trình điểm nhấn được tổ chức theo nguyên tắc:

++ Trong khu vực bán kính 500m quanh ga đường sắt đô thị và tháp dân về các phía, đảm bảo hài hòa, không phá vỡ tổng thể không gian nôm xanh và trục Hồ Tây - sông Hồng - Cổ Loa.

++ Tạo dựng hình ảnh đô thị mới hiện đại dọc theo trục đường Hoàng Sa, kết nối với trục Hồ Tây - Cổ Loa. Khu vực phía Đông, giáp trường quay ngoài trời (không gian đệm, chuyển tiếp đến di tích Cổ Loa) không xây dựng công trình cao tầng để đảm bảo không ảnh hưởng đến khu di tích Cổ Loa.

++ Các công trình cao tầng cần đảm bảo tuân thủ quy định về quản lý độ cao tĩnh không.

+ Làng xóm cũ được cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống giao thông, thoát nước, đảm bảo các công trình hạ tầng xã hội, giữ được cấu trúc làng xóm truyền thống, khi triển khai các QHCT cải tạo, chỉnh trang cần rà soát, khoanh vùng các khu vực còn quỹ đất trống để tổ chức thành các khu cây xanh, khu vườn cây, bảo tồn mặt nước hiện có trong làng xóm; khuyến khích người dân giữ lại vườn cây gia đình nhằm bảo tồn hình thức kiến trúc truyền thống.

- Khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng:

Các tiêu chí lựa chọn:

+ Kề cận các trục giao thông chính đô thị, có hướng nhìn thuận tiện, gắn với các điểm ga đường sắt đô thị.

+ Có đủ quỹ đất xây dựng.

+ Là công trình tiêu biểu của thành phố và khu vực.

+ Khu vực có cảnh quan tự nhiên đẹp, thuận tiện cho khai thác du lịch.

Hình thức kiến trúc công trình điểm nhấn:

+ Tượng đài hoặc nhóm tượng đài.

+ Công trình có quy mô đồ sộ, hoành tráng.

+ Công trình phục vụ hoạt động du lịch, thương mại, dịch vụ...

Giải pháp tổ chức không gian khu vực điểm nhấn:

+ Mở rộng không gian xung quanh công trình điểm nhấn, tạo không gian rộng, thoáng, tạo hiệu quả thị giác, thu hút sự chú ý từ xa...

+ Lựa chọn điểm nhấn tầng cao 1 cách kỹ lưỡng nhằm nâng cao giá trị cho công trình trung tâm, đồng thời không che chắn tầm nhìn.

- Khu vực trọng tâm:

+ Khu A và B với trục cảnh quan Cổ Loa - Hồ Tây được nhấn mạnh bằng không gian mặt nước lớn (chiều rộng mặt nước tối thiểu khoảng 150m), xuyên suốt phân khu đô thị, kết nối các khu chức năng, liên kết về giao thông, về không gian đô thị. Trên trục cây xanh, mặt nước, phân chia thành 3 ô quy hoạch trên cơ sở mạng lưới đường có mặt cắt ngang từ 30m trở lên với từng tính chất cụ thể căn cứ trên cơ sở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất xung quanh.

Cụ thể: Ô A2 và B5 nằm trong không gian chung của dân cư làng xóm các thôn Xuân Trạch, Xuân Canh, Văn Tĩnh, thôn Trung Thôn và thôn Tiên Hội, không gian xanh bao quanh làng xóm là không gian xanh nông nghiệp sinh thái,

kết hợp trang trại du lịch gắn với hoạt động đào tạo. Vì vậy tổ chức không gian trong ô A2 và B5 của trục Cổ Loa - Hồ Tây được bố cục theo hướng hạn chế dùng các biện pháp xây dựng hiện đại trong đường nét kiến trúc mà xây dựng hài hòa với thiên nhiên như trồng cây xanh ít xén tĩa, đường dạo từ các vật liệu thô, không gian trồng phục vụ hoạt động dã ngoại, cắm trại và một số sân thể thao nhỏ cho các hoạt động thể thao quần chúng.

Ô B2 đi qua khu vực Trung tâm HCTLQG và khu vực phát triển mới, là nơi có nhiều hoạt động cộng đồng, nơi diễn ra nhiều sự kiện của Thành phố. Vì vậy để hỗ trợ cảnh quan chung khu vực, mở rộng diện tích mặt nước để tạo không gian mặt nước rộng lớn, tạo hiệu quả về cảm nhận không gian hoành tráng và điểm nhấn cho cụm công trình triển lãm. Tại đây khuyến khích các công trình, tượng đài mang tính biểu tượng, có đường nét hiện đại.

+ Khu B - ô quy hoạch B3 (Khu Trung tâm HCTLQG): Quần thể các công trình của Trung tâm HCTLQG, trong đó trọng tâm là khu triển lãm trong nhà, thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, gồm các module công trình liên thông, phục vụ linh hoạt cho các triển lãm từ quy mô nhỏ đến lớn. Tổ hợp công trình trung tâm có chiều cao khoảng 50m, gắn với cụm hồ điều hòa (trong đó hồ chính quy mô khoảng 25 ha trên tổng diện tích hồ khoảng 54 ha) tạo điểm nhấn kiến trúc, đón hướng nhìn từ phía đường Trường Sa cũng như hướng từ cầu Tứ Liên sang. Phía tiếp giáp với trục Cổ Loa - Hồ Tây tạo khoảng lùi khoảng 50m để tăng cường trồng cây xanh và nhấn mạnh cho vai trò của trục này. Trong quá trình lập QHCT, tùy theo phương án cụ thể có thể điều chỉnh về tổ chức không gian nhưng phải đảm bảo các điều kiện về khoảng lùi và không gian cảm thụ công trình đã không chế trong QHPK.

- Các tuyến quan trọng:

Trục Cổ Loa - Hồ Tây, các tuyến đường chính đô thị như đường Trường Sa, tuyến đường đô thị có mặt cắt ngang 60m phía Tây Nam phân khu đô thị, nối với cầu Tứ Liên.

- Các điểm nhấn:

+ Điểm nhấn quan trọng là trục Cổ Loa - Hồ Tây, là điểm nhấn xanh, tuyến liên kết các mảng, diện và điểm xanh trên toàn phân khu đô thị, cùng với các công trình cao tầng phía Bắc trục, phát triển xung quanh điểm ga đường sắt đô thị, tạo thành điểm sinh hoạt cộng đồng hấp dẫn thu hút dân cư trong khu vực.

+ Tổ hợp các công trình thuộc Trung tâm HCTLQG kết hợp với mặt nước hồ giáp đường Trường Sa và tuyến đường nối với cầu Tứ Liên.

- Điểm nhìn quan trọng:

Các điểm nhìn quan trọng là các hướng:

+ Trên tuyến đường Trường Sa.

+ Trên tuyến đường đô thị 60m nối với cầu Tứ Liên.

+ Trên trục Cổ Loa - Hồ Tây.

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

+ Tạo lập các không gian xanh đô thị: Khu cây xanh sinh thái nông nghiệp, vui chơi giải trí kết nối với không gian mặt nước sông Hồng, sông Hoàng Giang và sông Hà Bắc.

+ Cải tạo chỉnh trang các khu vực làng xóm giữ được đặc trưng truyền thống, bảo tồn các công trình di tích lịch sử văn hóa tôn giáo.

+ Tổ chức khu nhà ở mới hiện đại chất lượng cao hòa nhập với cảnh quan khu vực.

- Cấu trúc quy hoạch đô thị và các khu chức năng đô thị hiện nay:

Cấu trúc đô thị được xác lập trên các yếu tố:

+ Yếu tố văn hóa lịch sử: di tích, làng xóm hiện có liên kết không gian với Cổ Loa, đền Hai Bà Trưng (thông qua nêm xanh sông Thiếp, đầm Vân Trì).

+ Khung kết cấu giao thông đường bộ, đường sắt đã xác lập trong Quy hoạch chung Xây dựng Thủ đô.

Tổ chức không gian xanh:

+ Cấu trúc không gian xanh đô thị tận dụng không gian xanh của các tuyến kênh hiện có (kênh Long Từ), bổ sung mặt nước trên trục Cổ Loa - Hồ Tây để xác định hình thái đô thị. Từ khu vực không gian Nêm xanh tổ chức các dải xanh kết nối qua hệ thống mương, hồ đầm tự nhiên vào các khu công viên cây xanh lớn trong các phân khu đô thị, tạo nên hình ảnh đô thị sinh thái gắn kết với tự nhiên.

* Thiết kế đô thị:

- Trên cơ sở bố cục không gian kiến trúc toàn khu, cấu trúc đô thị khu vực được thiết lập như sau:

+ Hình thành các trục đô thị như Trục Cổ Loa - Hồ Tây, tuyến đường 5 kéo dài, trục cảnh quan và các không gian điểm nhấn trọng tâm, đảm bảo sự liên kết hài hòa với không gian xung quanh.

+ Hệ thống cảnh quan cây xanh mặt nước được phát triển theo trục, có sự liên kết đan xen trong từng cấu trúc đô thị thành phần, dựa trên trục cảnh quan Cổ Loa - Hồ Tây kết nối với xung quanh.

+ Tổ chức không gian cảnh quan thấp tầng và trung tầng, bố trí tập trung và phân tách mảng rõ rệt với không gian cảnh quan (hồ - công viên)

- Cảnh quan đô thị dọc các Trục đường chính:

+ Nguyên tắc bố cục: trên cơ sở các đường trục chính theo quy hoạch cấp trên, bố trí các trục đường khu vực và các trục cảnh quan đan xen hình ô bàn cờ để thuận lợi kết nối giữa các khu chức năng. Các công trình kiến trúc bố trí theo hướng cao tầng tại các khu vực giáp với các trục cảnh quan chính, các trục đường chính và thấp dần về phía lõi bên trong .

+ Hình khối kiến trúc cao tầng dọc các trục đường chính

++ Hình khối kiến trúc có thể theo mô hình công trình dạng tháp, dạng tấm, hoặc kết hợp tấm và tháp.

++ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Phong cách kiến trúc công trình theo khuynh hướng kiến trúc hiện đại hoặc kiến trúc hậu hiện đại; khuyến khích thiết kế kiến trúc xanh cho các công trình cao tầng.

++ Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc: sử dụng các gam màu nhạt, sáng như: trắng, xanh... có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình.

+ Tổ hợp công trình nhà triển lãm là điểm nhấn. Công trình nhà triển lãm được bố trí cạnh trục cảnh quan Cổ Loa - Hồ Tây. Với vị trí nằm tại khu vực có thể thụ cảm được từ khoảng cách xa, lại có không gian hồ nước cây xanh làm nền tảng và hút hướng nhìn tập trung. Bên cạnh là công viên vui chơi giải trí ẩm thực và khách sạn cao cấp.

+ Trục cảnh quan cây xanh mặt nước Cổ Loa - Hồ Tây được sử dụng là điểm nhấn bằng không gian cảnh quan. Cấu tạo mương hở và có đường giao thông dọc tuyến, thiết kế cụ thể phải đảm bảo diện tích phục vụ thoát nước. Cần thiết kế kè bờ dạng vát: có cấu trúc kè có các ô để trồng cỏ, cây bụi. Hệ thống cây xanh dẫn lối có tán tạo mảng che phủ lớn.

- Các công trình điểm nhấn:

+ Điểm nhấn theo tính chất công trình:

++ Điểm nhấn cao tầng: bố trí dọc theo các trục đường chính và các nút giao. Lốp công trình cao tầng tạo điểm nhấn được thiết kế hiện đại; không tạo diện phẳng theo đường. Các cạnh (góc vuông) của công trình được thiết lập tạo thành khoảng lùi đồng nhất so với chỉ giới đường đỏ của tuyến đường. Cấu trúc này tạo nên sự đa dạng cho tuyến và các công trình trên tuyến theo hướng quan sát khác nhau.

++ Điểm nhấn là các công trình lịch sử mang đặc trưng của khu vực như đình, đền chùa hay các trình trình di tích khác... Chùa làm mới phải mang có hình khối, phong cách kiến trúc, sử dụng vật liệu, màu sắc... chùa Việt truyền thống. Ba Chùa hiện hữu giữ lại, phải được bảo tồn nguyên trạng, cải tạo dựa trên các yếu tố nguyên gốc.

- Xác định khoảng lùi công trình:

+ Khoảng lùi tối thiểu của công trình tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và khung thiết kế đề xuất.

++ Với các trục không gian quan trọng, khoảng lùi phần đế công trình tối thiểu 6m, được xác định theo nguyên tắc góc nhìn tới hạn, tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn.

++ Khu nhà ở thấp tầng có khoảng lùi từ 0-3m so với chỉ giới đường đỏ

++ Dải công trình công tầng lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ.

++ Trường học có khoảng lùi 6m so với tường rào.

++ Công trình công cộng khác có khoảng lùi tối thiểu 3m, riêng tại các nút giao thông lớn phải lùi 6m.

- Các khu vực không gian mở:

+ Hệ thống cây xanh là các không gian công viên cây xanh tập trung, các dải cây xanh liên kết, không gian mở trong nhóm tổ hợp công trình chức năng.

++ Cây xanh trong phân khu đô thị gồm cây xanh thành phố, khu ở, đơn vị ở (công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố).

++ Trong đất cây xanh thành phố cần có chức năng riêng biệt (như: công viên thiếu nhi, công viên thể thao, vườn bách thú, bách thảo, công viên nước)

++ Trong đất cây xanh khu ở cần có chức năng riêng biệt (như: khu cây xanh, khu vui chơi, thể thao ...)

++ Trong đất cây xanh đơn vị ở bao gồm: Vườn hoa (tổ chức dành cho dạo chơi, thư giãn, nghỉ ngơi) sinh hoạt văn hóa (như biểu diễn nghệ thuật quần chúng, triển lãm hay hoạt động tập luyện TDTT...)

+ Cây xanh đô thị phải được gắn kết chung với các loại cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên môn, thoả mãn yêu cầu thông gió, chống ồn, điều hoà không khí và ánh sáng, cải thiện tốt môi trường vi khí hậu để đảm bảo nâng cao sức khoẻ vận động viên và người tham gia thể thao.

+ Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, phải lựa chọn được giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình.

+ Tổ chức không gian xanh phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, phải kết hợp hài hoà với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú : tuyến, điểm, diện

+ Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, không xa lạ với tập quán địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

+ 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 có quả thịt gây hấp dẫn ruồi muỗi; Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu; Có bố cục phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

+ Về phối kết các loại cây, hoa nên: Nhiều loại cây, loại hoa; Cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa; Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ, mặt nước , tượng hay phù điêu và công trình kiến trúc.

+ Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết hợp cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và tiểu cảnh xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hoà, lại vừa có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

+ Mặt nước (sông, hồ) được thiết kế trên cơ sở kết hợp giữa mặt nước hiện hữu cần có thiết kế riêng, tạo cảnh quan, trục dẫn hướng, liên kết với cái đơn vị ở:

++ Duy trì đặc trưng về các “tuyến nước” hiện hữu, các tuyến thoát nước dự kiến xây mới phục vụ đô thị tương lai, được thiết kế hoàn toàn theo hình thức nương hờ, kè cứng. Hệ thống kè nương khuyến khích có kết cấu “mềm”: có cấu trúc ô đê trồng cỏ, cây bụi.

++ Mạng lưới cây xanh đường phố và xung quanh hồ nước phải được thiết kế riêng. Có nguyên tắc bố trí chủng loại đảm bảo sự đồng nhất trên một số tuyến và đa dạng ở các khu vực khác nhau về không gian công cộng (không gian trống), nhằm tạo sự hấp dẫn cho đô thị.

- Khu vực các ô phố:

+ Chiều cao công trình được đề xuất 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 phù hợp với thực tiễn và nhu cầu phát triển.

+ Công trình kiến trúc thấp tầng (3-5 tầng):

++ Hình khối kiến trúc biệt thự, nhà ở có thể theo mô hình công trình nhà xây có mái vát, có tỷ lệ vàng. Nhà ở trong cùng một dãy phải có cùng chiều cao (các tầng và đỉnh mái). Trường học và các công trình công cộng khác phải có hình khối đơn giản, thoáng và đảm bảo điều kiện chiếu sáng.

++ Hình thức kiến trúc chủ đạo: Phong cách kiến trúc công trình nên có khuynh hướng kiến trúc hiện đại và kiến trúc hậu hiện đại. Công trình nhà ở trong cùng một dãy phải mang cùng một phong cách kiến trúc. Các công trình công cộng cần thiết kế theo khuynh hướng kiến trúc xanh.

++ Màu sắc chủ đạo của các công trình kiến trúc: Nên sử dụng các gam màu nhạt, sáng như: trắng, xanh... có thể kết hợp với một số màu trầm cho công trình. Lưu ý, thiết kế công trình có sân, vườn, hoặc trang trí cây xanh phù hợp với mô hình khu đô thị sinh thái.

++ Các công trình làng xóm hiện có được bố trí tập trung, tổ chức kết nối hài hòa với khu vực xây dựng mới, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở mới được phát triển đa dạng với loại hình nhà ở chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn... đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

h) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Mạng lưới giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong đồ án quy hoạch phân khu đô thị GN(A) chỉ xác định hướng tuyến từ cấp đường khu vực trở lên, trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sẽ được cụ thể hóa, vì chính cho phù hợp với các yếu tố hiện trạng, kỹ thuật... đảm bảo tính khả thi trong đầu tư xây dựng.

Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật: trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, tủ cáp thông tin liên lạc ... chỉ là xác định sơ bộ về vị trí, quy mô công

suất. Trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sẽ được xác định chính xác và cho phép cụ thể hóa, vi chỉnh quy mô, công suất phù hợp với nhu cầu sử dụng của khu vực.

*** Quy hoạch giao thông:**

Mạng lưới giao thông trong Quy hoạch phân khu đô thị GN (A) xác định phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô (khu vực Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia) và Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, khớp nối thống nhất với các quy hoạch phân khu đô thị có liên quan ở xung quanh. Cụ thể:

- Đường sắt đô thị:

+ Dọc theo tuyến đường Trường Sa xây dựng tuyến đường sắt số 4 Mê Linh - Sài Đồng - Liên Hà, kết nối trung tâm thành phố với các khu vực phát triển đô thị phía Bắc sông Hồng. Đoạn tuyến đi qua phân khu bố trí đi nổi, chiều dài khoảng 2,5km, trên tuyến bố trí 02 ga tại vị trí tiếp cận Trung tâm hội chợ triển lãm Quốc gia và các khu trung tâm công cộng.

+ Quỹ đất xung quanh khu vực ga ưu tiên bố trí các chức năng công cộng thương mại dịch vụ, phát triển không gian ngầm để xây dựng đô thị theo mô hình TOD. Nghiên cứu xây dựng đồng bộ các công trình: Quảng trường ga, các bến xe buýt, bến taxi, điểm đỗ xe đạp, xe máy, không gian đi bộ ... để tăng cường khả năng tiếp cận các ga đường sắt đô thị.

+ Vị trí, hướng tuyến, quy mô của tuyến đường sắt đô thị và các ga sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng, được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đường cấp đô thị:

+ Đường Trường Sa: đã được đầu tư xây dựng theo dự án được UBND Thành phố phê duyệt, quy mô mặt cắt ngang điển hình $B = 72,5\text{m}$ (6 làn xe chính và 4 làn đường gom).

+ Đường nối cầu Tứ liên với Quốc lộ 3 mới: cấp hạng là đường trục chính đô thị, mặt cắt ngang điển hình $B=60\text{m}$, gồm lòng đường chính $2 \times 11,25\text{m}$ (6 làn xe), đường gom hai bên $2 \times 7,5\text{m}$, dải phân cách trung tâm rộng $5,5\text{m}$, hai dải phân cách phụ mỗi bên rộng $0,5\text{m}$, vỉa hè mỗi bên rộng 8m .

+ Tuyến đường phía Đông Bắc khu quy hoạch: cấp hạng là đường chính đô thị, có mặt cắt ngang điển hình $B = 40\text{m}$ gồm các thành phần: lòng đường $11,25\text{m}$, dải phân cách giữa 3m , vỉa hè hai bên $2 \times 7,25\text{m}$.

+ Đường liên khu vực: gồm các tuyến đường phía Bắc khu quy hoạch và tuyến đường phía Tây Nam khu trung tâm triển lãm Quốc gia có mặt cắt ngang điển hình rộng 40m , gồm các thành phần: lòng đường $11,25\text{m}$, dải phân cách giữa 3m , vỉa hè hai bên $2 \times 7,25\text{m}$.

Quy mô bề rộng chỉ giới đường đỏ, thành phần mặt cắt ngang các tuyến đường nêu trên xác định cụ thể theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tuyến đường tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đường cấp khu vực:

+ Đường đê sông Hồng: cấp hạng là đường chính khu vực, cấu tạo gồm thành phần trên mặt đê và đường chân đê. Đường trên mặt đê mở rộng đảm bảo 2 làn xe chạy 7,5m, đường chân đê rộng 13,5m trong đó phần đường xe chạy rộng 7,5m, vỉa hè phía giáp dân cư rộng 5m.

+ Hai tuyến đường chính khu vực dọc theo hai bên trục không gian Cổ Loa - Hồ Tây, mặt cắt ngang mỗi tuyến rộng $B = 30\text{m}$ bao gồm lòng đường $2 \times 7,5\text{m}$ (4 làn xe), dải phân cách rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m. Đối với một số đoạn tuyến cắt qua khu vực dân cư, đất tái định cư, đầu giá ... của địa phương, quá trình triển khai tiếp theo cần có giải pháp bố trí quỹ đất hoàn trả phù hợp, thống nhất với chính quyền địa phương và cộng đồng dân cư khu vực, đảm bảo ổn định đời sống của người dân.

+ Tuyến đường đê sông Đuống: bề rộng mặt cắt ngang $B = 18,5\text{m}$ gồm lòng đường 15m (4 làn xe) vỉa hè hoặc lề hai bên tổng chiều rộng $1,5 + 2\text{m}$. Tại các vị trí có điều kiện thuận lợi về mặt bằng, nghiên cứu bố trí đường gom chân đê để tạo điều kiện đi lại thuận lợi cho người dân.

+ Đường khu vực: có mặt cắt ngang điển hình từ $B = 17\text{m}$ đến $B = 30\text{m}$ (2-4 làn xe).

- Đường cấp nội bộ:

+ Tại các khu vực xây dựng mới, các tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 13 - 17\text{m}$ với lòng đường rộng 7m, hè hai bên rộng 3-5m. Tại các vị trí tuyến đường phân khu vực dân cư làng xóm hiện có, cho phép giảm cục bộ bề rộng vỉa hè, hạn chế tối đa khối lượng giải phóng mặt bằng. Quá trình lập quy hoạch tiếp theo cần tuân thủ nguyên tắc: tận dụng tối đa đường hiện có, xem xét quy mô hè tối thiểu nhưng vẫn đảm bảo mật độ mạng lưới đường chung, đảm bảo phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành.

+ Các tuyến đường cấp nội bộ trên bản vẽ là nghiên cứu sơ bộ để đảm bảo cơ cấu mật độ mạng lưới đường, đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật và còn tiếp tục được nghiên cứu bổ sung ở các giai đoạn lập quy hoạch, lập dự án đầu tư tiếp sau. Đối với các khu vực đã có Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, các tuyến đường nội bộ được xác định theo các đồ án, dự án được duyệt. Đối với các khu vực chưa có Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, vị trí, quy mô, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường sẽ được xác định chính thức ở giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Giao thông công cộng:

+ Tuyến đường sắt đô thị số 4 xây dựng dọc đường Trường Sa, đoạn qua khu quy hoạch bố trí 02 ga đảm bảo tiếp cận của người dân trong khu vực.

+ Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và cấp khu vực. Vị trí trạm đảm bảo nguyên tắc: không bố trí trạm xe buýt trước khi vào nút

giao thông chính; khoảng cách các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m; xây dựng vịnh đón trả khách tại các điểm đỗ để không gây ùn ứ giao thông trên tuyến đường. Cụ thể sẽ được xác định theo quy hoạch chuyên ngành và dự án đầu tư riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các nút giao thông:

+ Nút giao khác mức: xây dựng nút khác mức tại các vị trí giao giữa đường Trường Sa với đường nối Cầu Tứ Liên - Quốc lộ 3 mới, giao giữa đường nối Cầu Tứ Liên - Quốc lộ 3 mới với tuyến đường trục chính đô thị B = 40m phía Đông Bắc, giao giữa đường Trường Sa với đường liên khu vực B=40m phía Bắc khu quy hoạch.

+ Các nút giao còn lại là các nút giao bằng, trong đó, các nút giao cắt giữa các tuyến đường cấp liên khu vực với các tuyến đường cấp thấp hơn phải đảm bảo khoảng cách giữa các nút giao từ 250m trở lên. Trường hợp không đạt, chỉ cho phép rẽ phải vào (ra) từ các làn xe tốc độ thấp ở sát bó vỉa, không được mở dải phân cách giữa kết hợp biển báo, sơn kẻ phân luồng. Tại một số đoạn trên các tuyến đường liên khu vực bố trí thêm đường gom có chức năng như đường địa phương, cho phép các tuyến đường cấp nội bộ đầu nối trực tiếp với dải đường gom.

- Bãi đỗ xe:

+ Nhu cầu đỗ xe của các công trình nhà ở cao tầng, thấp tầng và công cộng chủ yếu tự cân đối tại các bãi đỗ xe, gara nằm trong khuôn viên các công trình này (có thể bố trí xây dựng ngầm và nổi).

+ Chỉ tiêu tính toán diện tích bãi đỗ xe trong khu quy hoạch 4,25m²/người.

+ Các bãi đỗ xe công cộng tập trung trong khu quy hoạch được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ trong phạm vi từ 400-500m, tiếp giáp với khu vực làng xóm hiện có, khu vực đông dân cư, những khu vực không tự đảm bảo được khả năng đỗ xe trong bản thân đất xây dựng công trình, nằm trong khu vực có tổ hợp TOD. Cụ thể, bố trí 12 khu đất bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích khu đất là 11,12ha (đảm bảo đáp ứng hơn 50% tổng nhu cầu đỗ xe của khu quy hoạch, phần còn lại sẽ đáp ứng trong bản thân các công trình xây dựng). Vị trí, hình thức và quy mô cụ thể các bãi đỗ xe tập trung sẽ được xác định chính xác trong các đồ án quy hoạch ở các giai đoạn tiếp sau, cho phép nghiên cứu xây dựng bãi đỗ xe cao tầng tối đa đến 09 tầng, bãi đỗ xe ngầm tối đa đến 05 tầng hầm, mật độ xây dựng tối đa theo quy định của Quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành để tăng công suất đỗ xe. Quá trình triển khai tiếp theo, nghiên cứu bố trí kết hợp các tiện ích đô thị (trạm nạp điện, nhà vệ sinh công cộng, điểm tập kết rác thải sinh hoạt ...) tại các bãi đỗ xe công cộng tập trung.

+ Các công trình xây dựng mới bố trí diện tích đỗ xe theo chỉ tiêu tại 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 được UBND Thành phố thống nhất tại văn bản số 4174/UBND-ĐT ngày 28/8/2017 đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho dự án và một phần nhu cầu công cộng xung quanh. Đối với khu đất xây dựng Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia nhu cầu đỗ xe của công trình sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo, được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo nhu cầu đỗ xe của Trung tâm.

+ Tại các khu vực đất cây xanh có thể nghiên cứu bổ sung các bãi đỗ xe công cộng, xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế. Tùy từng vị trí, nhu cầu các bãi đỗ xe này có thể được xem xét xây dựng ngầm hoặc nổi. Đối với bãi đỗ xe nổi bố trí không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất cây xanh. Ngoài ra còn bố trí trên cơ sở tận dụng quỹ đất trong các nút giao khác cốt, gầm cầu cạn đường bộ... trên nguyên tắc phải đảm bảo an toàn giao thông đường bộ, mỹ quan đô thị và được cấp thẩm quyền cho phép.

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

+ Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ được xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường, mặt cắt ngang điển hình để xác định sơ bộ hướng tuyến mạng lưới đường quy hoạch trên bản đồ tỷ lệ 1/5000. Đối với các tuyến đường đã có hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư hoặc nằm trong khu vực đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, chỉ giới đường đỏ xác định theo các hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt. Đối với các tuyến đường còn lại sẽ được xác định chính xác theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường hoặc theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

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

+ Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Sau khi đồ án Quy hoạch phân khu được phê duyệt, các đơn vị có liên quan có trách nhiệm xây dựng kế hoạch cắm mốc giới theo quy hoạch, trình cấp thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở triển khai cắm mốc giới theo quy định.

- Các chỉ tiêu đạt được:

+ Tổng diện tích khu vực quy hoạch : 613,84 ha

Trong đó:

++ Diện tích cây xanh mặt nước và đất NN : 143,13ha

++ Diện tích phần còn lại : 470,71 ha

++ Dân số dự kiến đến năm 2050 : 50.790 người

+ Tổng diện tích đất giao thông : 118,21 ha

Trong đó :

++ Mật độ mạng lưới đường tính đến đường cấp đô thị : 2,00 km/km²

++ Mật độ mạng lưới đường tính đến đường cấp khu vực : 6,51 km/km²

(Chỉ tiêu mạng lưới đường chỉ không tính phần diện tích đất cây xanh mặt nước và đất nông nghiệp)

- + Tỷ trọng đất giao thông tính đến đường cấp đô thị : 7,26%
- + Tỷ trọng đất giao thông tính đến đường cấp khu vực : 15,55%
- + Tỷ trọng đất giao thông gồm cả bãi đỗ xe : 19,26%

* Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước: Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu đô thị GNA thuộc tiểu lưu vực Cổ Loa với chế độ hoạt động: khi mực nước tại cống Cổ Loa $< +6,5\text{m}$, tiêu tự chảy ra sông Ngũ Huyện Khê; khi mực nước tại cống Cổ Loa $> +6,5\text{m}$, toàn bộ tiểu lưu vực tiêu động lực ra sông Hồng thông qua trạm bơm Long Tửu (công suất khoảng $75\text{m}^3/\text{s}$) xây dựng mới tại phía Nam khu quy hoạch.

+ Hệ thống công trình đầu mối: tổng diện tích mặt nước hồ điều hòa trong khu quy hoạch khoảng 68ha (chiếm tỷ lệ khoảng 11,09% tổng diện tích quy hoạch, đảm bảo phù hợp định hướng quy hoạch chung và quy hoạch thoát nước Thủ đô yêu cầu tỷ lệ mặt nước 5%).

+ Hệ thống đê điều: tuyến đê sông Hồng và sông Đuống phía Tây và Tây Nam khu quy hoạch ngăn lũ sông Hồng, sông Đuống cho khu vực đô thị. Cụ thể được xác định trong quy hoạch chuyên ngành được duyệt.

+ Hệ thống thoát nước: xây dựng hệ thống thoát riêng hoàn toàn tại các khu vực xây mới và thoát chung tại các khu vực làng xóm hiện có. Sử dụng hệ thống cống tròn BTCT đường kính từ D800 ÷ D1000mm và cống hộp BTCT tiết diện BxH = $(0,8\text{m} \times 0,6\text{m})$ ÷ $(2,5\text{m} \times 2,5\text{m})$ trên các tuyến đường quy hoạch rồi thoát ra sông Hà Bắc. Đối với khu vực làng xóm, xây dựng các tuyến rãnh nắp đan bố trí dọc theo các tuyến đường thôn, xóm. Giữa khu vực làng xóm hiện có, khu vực đã xây dựng với khu vực xây dựng mới bố trí các tuyến cống bao và công trình kỹ thuật tách nước để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

+ Đối với các trạm bơm, kênh mương thủy lợi hiện có trong khu quy hoạch, quá trình triển khai tiếp theo cần làm việc với cơ quan quản lý chuyên ngành và chính quyền địa phương để thống nhất các giải pháp duy trì hoặc thay thế đảm bảo việc tưới, tiêu thoát nước cho khu vực.

- Quy hoạch san nền:

+ Cao độ tìm đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở cao độ mức nước không chế lớn nhất tại hồ Long Tửu $H = +6,0\text{m}$:

+ Cao độ nền tối thiểu của khu vực nghiên cứu $H = 6,7\text{m}$. Khu vực phía Tây Bắc, cao độ nền khoảng từ 7,3m - 8,4m, khu vực phía Đông Nam có cao độ nền khoảng từ 7,0m - 7,3m, phù hợp với cao độ nền các khu vực đã xây dựng ổn định.

+ Đối với các khu vực dân cư làng xóm hiện có giữ nguyên cao độ hiện trạng, quá trình triển khai xây dựng, cải tạo các công trình có giải pháp san gạt cục bộ để đảm bảo yêu cầu thoát nước. Các khu vực tiếp giáp với khu làng xóm hiện có, cao độ nền được lựa chọn đảm bảo phù hợp với hiện trạng khu vực làng xóm, trường hợp

có chênh cao độ sẽ có các biện pháp kỹ thuật (tạo vùng đệm,...) để đảm bảo không gây ảnh hưởng đến dân cư làng xóm hiện có.

*** Quy hoạch cấp nước:**

- Nguồn nước: được cấp nguồn từ Nhà máy nước mặt sông Đuống công suất 300.000 m³/ngày đêm, đến năm 2030 là 600.000m³/ngđ và được bổ cập từ Nhà máy nước ngầm Bắc Thăng Long Vân Trì (công suất hiện có 150.000m³/ngđ).

- Mạng lưới cấp nước: tuân thủ theo quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và quy hoạch cấp nước thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch phân khu đô thị N8, N9 và GN đã được duyệt và Điều chỉnh Quy hoạch cấp nước Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua tại Nghị quyết số 11/NQ-HĐND ngày 10/7/2019, cụ thể như sau:

+ Mạng lưới đường ống truyền tải:

++ Dọc tuyến đường Quốc lộ 3 hiện có tuyến ống cấp nước truyền tải nước sạch Ø1200mm từ NMN sông Đuống. Tuyến ống này đã được thực hiện theo dự án: “xây dựng tuyến ống cấp nước truyền dẫn cho dự án đầu tư xây dựng nhà máy nước mặt sông Đuống, tuyến số 1 - Đợt 2”.

++ Dọc tuyến đường Trường Sa (Quốc lộ 5 kéo dài) hiện có tuyến ống cấp nước truyền dẫn Ø700mm.

++ Xây dựng tuyến ống cấp nước truyền dẫn Ø600mm bố trí dọc tuyến đường quy hoạch B=60m ở phía Đông Nam (đoạn từ đường Trường Sa đến quốc lộ 3) đầu nối với tuyến Ø1200mm của nhà máy nước mặt sông Đuống cấp nước cho khu vực.

+ Mạng lưới đường ống truyền dẫn:

++ Xây dựng tuyến ống cấp nước truyền dẫn Ø400mm bố trí dọc tuyến đường quy hoạch B=60m phía Đông Nam (đoạn từ cầu Tứ Liên dự kiến đến đường Trường Sa).

++ Xây dựng tuyến ống cấp nước truyền dẫn Ø400mm bố trí dọc tuyến đường quy hoạch B=40m phía Tây Nam, đầu nối với tuyến truyền dẫn Ø700mm hiện có trên đường Trường Sa (Quốc lộ 5 kéo dài) cấp nước cho khu vực nghiên cứu và các khu vực lân cận.

++ Xây dựng tuyến ống cấp nước truyền dẫn Ø300mm bố trí dọc tuyến đường quy hoạch B=40m phía Tây Bắc dự kiến (đã xác định trong Quy hoạch phân khu đô thị N8).

+ Mạng lưới đường ống phân phối: Xây dựng các tuyến ống cấp nước đường kính Ø100mm÷Ø200mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch, tạo mạng vòng, đầu nối từ đường ống truyền dẫn trong khu vực, đảm bảo cấp nước được liên tục, an toàn, thuận tiện cho công tác quản lý công trình cấp nước.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Xây dựng các trụ cứu hỏa bố trí dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ $\Phi 100$ trở lên, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định, quy phạm hiện hành. Các trụ cứu hỏa được thiết kế riêng và phải có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của khu vực. Đối với các công trình cao tầng, cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

+ Xây dựng các điểm thu nước phục vụ công tác PCCC bố trí tại các khu vực hồ điều hòa trong khu vực nghiên cứu để phục vụ công tác PCCC cho khu vực (các điểm thu nước phục vụ PCCC sẽ thực hiện theo dự án riêng, được cấp thẩm quyền chấp thuận).

* Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc:

- Quy hoạch cấp điện:

+ Nguồn cấp: Xây dựng, nâng công suất trạm biến áp 110/22kV Đông Hội từ 2x63MVA thành trạm biến áp có công suất 3x63MVA.

+ Mạng lưới điện cao thế: Tuân thủ Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch phát triển điện lực Thành phố Hà Nội đã được phê duyệt, cụ thể:

Đối với đường dây trên không 110kv hiện có cắt qua khu đất, trước mắt tiếp tục được sử dụng, về lâu dài sẽ được di chuyển hạ ngầm bố trí dọc tuyến đường Trường Sa (Quốc lộ 5 kéo dài) - tuyến đường quy hoạch B=60m ở phía Đông Nam (đoạn từ đường Trường Sa đến quốc lộ 3) đến trạm biến áp 110/22kV Đông Hội và kết nối tới trạm 110/22kV Yên Viên 1.

+ Mạng trung thế:

++ Xây dựng mạng lưới điện trung thế 22kV xuất tuyến từ Trạm biến áp 110/22kV Đông Hội bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch đến các trạm biến áp 22/0,4kV. Mạng lưới cáp ngầm 22kv được bố trí trong hào kỹ thuật, tuy nện kỹ thuật (nếu có) cùng với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác hoặc bố trí trong hào cáp riêng.

++ Số lượng, vị trí, công suất các trạm biến áp, tuyến cáp ngầm cao thế có thể được điều chỉnh, bổ sung theo các yêu cầu về chuyên ngành cấp điện và được điều chỉnh theo quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt.

++ Đối với các trạm biến áp hạ thế hiện có hiện đang cấp điện cho khu vực làng xóm sẽ tiếp tục được sử dụng và cải tạo, nâng công suất trạm (nếu cần) và chuẩn hóa thành trạm biến áp 22/0,4kV. Về lâu dài, các trạm biến áp nêu trên sẽ được cải tạo và di chuyển theo đường quy hoạch cho phù hợp quy hoạch.

+ Về tiện ích đô thị: Tại các khu vực bãi đỗ xe tập trung, khu vực công cộng, khu vực nhà ở cao tầng sẽ bố trí các điểm nạp điện phục vụ cho nhu cầu của khu vực (cụ thể sẽ được xác định trong quá trình triển khai thực hiện các dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt).

- Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc :

+ Nguồn cấp: Xây dựng 01 trạm vệ tinh GN(A), dung lượng 55.000 Lines cung cấp tín hiệu thông tin cho khu vực đô thị GN(A) và các khu vực lân cận.

+ Phân vùng phục vụ:

++ Từ tổng đài vệ tinh GN(A) xây dựng các tuyến cáp trung kế đến các tủ cáp thuê bao trong khu quy hoạch. Các tuyến cáp thuê bao sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế sau.

++ Các tuyến cáp trung kế được bố trí song song với các tuyến cáp 22kv và sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế sau.

++ Các tủ cáp dự kiến được bố trí tại các khu đất cây xanh, công trình hỗn hợp, công cộng của khu vực.

* Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:

+ Nguồn thoát: Xây dựng 01 Trạm xử lý nước thải tập trung, công suất khoảng 25.000m³/ngày, bố trí tại khu đất hạ tầng trong ô quy hoạch B1, diện tích khoảng 1ha để xử lý toàn bộ lưu vực thoát nước trong khu đô thị GN(A) thông qua 05 trạm bơm chuyên bậc (ký hiệu: GNA1, GNA2, GNA3, GNA4 và GNA5) bố trí tại các khu đất cây xanh trong khu vực nghiên cứu.

+ Hệ thống cống thoát nước:

++ Xây dựng các tuyến cống thoát nước thải có đường kính từ D300mm đến D700mm và trạm bơm chuyên bậc GNA1 đến GNA5 đưa nước thải về trạm xử lý nước thải trong phân khu đô thị GN(A). Quy mô, vị trí, công suất trạm xử lý và trạm bơm chuyên bậc sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu tiếp sau.

++ Để giảm độ sâu chôn cống và đưa nước thải qua trục Cổ Loa - Hồ Tây, trên hệ thống thoát nước thải có bố trí 2 trạm bơm nước thải (GNA1 và GNA2).

++ Dọc theo các tuyến cống thoát nước thải bố trí các hố ga nước thải (giếng thăm) tại điểm xả các công trình, tại vị trí thay đổi tiết diện cống, chuyển hướng cống để nạo vét bảo dưỡng định kỳ và sửa chữa cống.

- Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

+ Chất thải rắn trong khu vực phân khu GN(A) sẽ được thu gom 100% đưa về khu xử lý tập trung của Thành phố thông qua 04 điểm trung chuyển rác thải bố trí tại các khu đất cây xanh, thuận tiện cho quá trình vận chuyển rác thải thông qua các hình thức:

++ Đối với các đơn vị ở, nhóm nhà ở chung cư, nhà ở liên kế, nhà ở riêng lẻ bố trí các điểm tập kết chất thải rắn đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường, an toàn PCCC, quy mô diện tích từ 20-50m².

++ Đối với khu vực xây dựng nhà cao tầng cần có hệ thống thu gom rác thải từ trên cao xuống bể rác cho từng đơn nguyên.

++ Đối với khu vực làng xóm bố trí thu gom, vận chuyển bằng xe đẩy tay đưa tới nơi quy định của thành phố.

++ Đối với khu vực công cộng, cơ quan, trường học...: hợp đồng với cơ quan chức năng

++ Ở các nơi công cộng như công viên, cây xanh, khu thể dục thể thao... đặt các thùng rác theo quy chuẩn.

+ Tại các khu vực đất công cộng, cây xanh bố trí các nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho khu vực.

+ Nghĩa trang: đối với các khu vực nghĩa trang hiện có trong khu vực lập quy hoạch. Trong giai đoạn trước mắt ngừng hung táng, tiến tới cải tạo theo hướng công viên nghĩa trang hoặc di chuyển về nghĩa trang tập trung của Thành phố để phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị theo định hướng Quy hoạch chung và Quy hoạch nghĩa trang thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

* Đánh giá môi trường chiến lược:

- Các giải pháp đề xuất phòng ngừa, giảm thiểu khắc phục môi trường đã được nghiên cứu đề xuất làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng. Các dự án đầu tư xây dựng khi triển khai xây dựng sẽ thực hiện đánh giá môi trường theo đúng quy định của Luật bảo vệ môi trường.

k) Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị:

- Hệ thống công trình ngầm tập trung chủ yếu trong các ô đất công cộng đô thị và nhóm nhà ở xây dựng mới.

- Hạng mục, vị trí, ranh giới, quy mô cụ thể của hệ thống các công trình ngầm sẽ được nghiên cứu cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành.

- Nhu cầu sử dụng không gian ngầm của các loại công trình khác trong khu vực sẽ được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết và thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt trên nguyên tắc không làm ảnh hưởng đến các nguyên tắc cơ bản đã khống chế trong quy hoạch phân khu.

5. Quy định quản lý :

- Việc quản lý thực hiện cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GN(A), tỷ lệ 1/5000” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ các quy định tại Luật và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế...

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

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về các số liệu, tính chuẩn xác tại các bản vẽ trong hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị GN(A), tỷ lệ 1/5000; Cập nhật các nội dung quy hoạch phân khu vào đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, khu vực Bắc Sông Hồng đang nghiên cứu.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm tổ chức kiểm tra và xác nhận bản vẽ Quy hoạch phân khu đô thị GN(A), tỷ lệ 1/5000 và ban hành Quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch phân khu theo đúng quy định, phù hợp với nội dung tại Quyết định này; lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- UBND huyện Đông Anh có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức công bố công khai đồ án điều chỉnh được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, tổ chức thực hiện. UBND huyện Đông Anh chủ động rà soát hiện trạng các khu đất, các dự án do địa phương đang triển khai bị ảnh hưởng, quyết định phương án xử lý cụ thể, đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư.

- Thanh tra xây dựng, Chủ tịch UBND huyện Đông Anh, Chủ tịch UBND các xã: Cổ Loa, Đông Hội, Mai Lâm, Xuân Canh có trách nhiệm: kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch được duyệt, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải, Công thương; Văn hóa và Thể thao; Du lịch; Tư lệnh Bộ Tư lệnh Thủ đô; Công an Thành phố; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh, Chủ tịch UBND các xã liên quan; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận.

- Như Điều 3;
- Đ/c Bí thư TU (để b/c);
- Thường Trực TU (để b/c);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các đ/c PCT UBND TP;
- VPUBND: các PCVP,
các phòng: TH, ĐT, KTBT; _{Th, w}
- Lưu VT (bản), QH. _{Tr}

21904-20

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Chung

PHỐ HÀ NỘI