

Số ~~227~~ 1/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 25 tháng 5 năm 2012

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N8, tỷ lệ 1/5000**

Địa điểm: xã Vĩnh Ngọc, Tàm Xá, Xuân Canh, Cổ Loa, Đông Hội - huyện Đông Anh,  
thành phố Hà Nội

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003;  
Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị 2009;  
Căn cứ Nghị định 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 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;  
Căn cứ Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;  
Căn cứ Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;  
Căn cứ Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;  
Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;  
Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành hệ thống ký hiệu bản vẽ đồ án quy hoạch đô thị;  
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 687/QĐ-UBND ngày 30/01/2011 của UBND thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị N8, tỷ lệ 1/5000;  
Căn cứ Thông báo số 163/TB-VPCP ngày 04/5/2012 của Văn phòng Chính phủ thông báo Kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại cuộc họp về Quy hoạch chi tiết xây dựng hai bên đường cầu Nhật Tân - Nội Bài;  
Căn cứ công văn số 17/BXD-KTQH ngày 13/4/2012 của Bộ Xây dựng về một số vướng mắc trong quá trình triển khai các đồ án QHXD trên địa bàn Thành phố Hà Nội;  
Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch- Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1348/TTr - QHKT ngày 21/5/2012,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị N8, tỷ lệ 1/5000 do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập với các nội dung chủ yếu sau đây:

**1. Tên công trình:** Quy hoạch Phân khu đô thị N8, tỷ lệ 1/5000.

## 2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch phân khu:

### 2.1. Vị trí:

Khu vực nghiên cứu phân khu đô thị N8 nằm phía Nam huyện Đông Anh, thuộc địa giới hành chính các xã: Vĩnh Ngọc, Tầm Xá, Xuân Canh, Cổ Loa, Đông Hội - huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

### 2.2. Ranh giới:

+ Phía Bắc và Đông Bắc là: tuyến quốc lộ 5 kéo dài, nêm xanh Cổ Loa - đầm Vân Trì và khu di tích Cổ Loa.

+ Phía Đông và Đông Nam là nêm xanh (trục không gian Hồ Tây - Cổ Loa).

+ Phía Nam và Tây Nam là đê sông Hồng.

### 2.3. Quy mô:

- Diện tích khoảng: 688,86 ha

- Dân số tối đa khoảng: 87.000 người

## 3. Nội dung quy hoạch phân khu:

### 3.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

#### TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CƠ BẢN

TT	Hạng mục	Diện tích	Chỉ tiêu	Tỷ lệ
		ha	m <sup>2</sup> /người	%
1	ĐẤT DÂN DỤNG	683,79	78,60	99,26
1.1	ĐẤT CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ	113,08	13,00	16,42
1.2	ĐẤT CÂY XANH, TDTT THÀNH PHỐ *	73,66	8,47	10,69
1.3	GIAO THÔNG THÀNH PHỐ ** (Đường, quảng trường, nhà ga, bến, bãi đỗ xe)	104,01	11,96	15,10
1.4	ĐẤT KHU Ở	393,04	45,18	57,06
1.4.1	ĐẤT CÔNG CỘNG KHU Ở	6,98	0,80	1,01
1.4.2	ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG	9,00	1,03	1,31
1.4.3	ĐẤT CÂY XANH, TDTT KHU Ở*	26,09	3,00	3,79
1.4.4	GIAO THÔNG KHU Ở *** (Đường phố, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở)	91,60	10,53	13,30
1.4.5	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	259,37	29,81	37,65
2	CÁC LOẠI ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI KHU DÂN DỤNG	1,96		0,28
2.1	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO - TÍN NGƯỠNG	1,96		0,28
3	ĐẤT XÂY DỰNG NGOÀI PHẠM VI KHU DÂN DỤNG	3,11		0,45
3.1	ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG	0,42		0,06
3.2	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	2,69		0,39
	TỔNG DIỆN TÍCH	688,86	79,18	100,00

Chú thích:

- (\*) Bao gồm cả hồ điều hòa

- (\*\*) Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực; đường sắt đô thị và ga đường sắt đô thị

- (\*\*\*) Đường chính khu vực, đường khu vực

- Phân khu đô thị N8 được chia thành các 02 khu quy hoạch, bao gồm 09 ô quy hoạch và đường giao thông để kiểm soát phát triển.

- Ranh giới các ô quy hoạch được giới hạn từ cấp đường khu vực trở lên. Trong ô quy hoạch gồm các khu chức năng đô thị; Vị trí và ranh giới xác lập trên bản vẽ có tính chất định hướng. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu sử dụng đất sẽ được xác định cụ thể ở quy hoạch tỷ lệ lớn hơn, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại đồ án Quy hoạch Phân khu đô thị N8 được duyệt, Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch tại bản vẽ là các chỉ tiêu của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch hoặc dự án ở giai đoạn sau, có thể xem xét điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện thực tế (kể cả trường hợp sử dụng các tiêu chuẩn nước ngoài) phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

- Các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư trong phạm vi nghiên cứu thực hiện theo nguyên tắc: Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, đã và đang triển khai đầu tư xây dựng tiếp tục thực hiện theo dự án đầu tư đã được phê duyệt. Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt chưa thực hiện đầu tư xây dựng hoặc đang triển khai các thủ tục lập dự án đầu tư cần được kiểm tra, rà soát, đối chiếu với quy hoạch phân khu sau khi được phê duyệt, trường hợp có sự thay về về chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc thì cần báo cáo cấp thẩm quyền xem xét quyết định để điều chỉnh trên nguyên tắc đảm bảo các chỉ tiêu khung của ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, quy định tại quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các tiêu chuẩn thiết kế liên quan.

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại về: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hình thức kiến trúc, chất lượng sống cao; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng và đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Nhà ở được phát triển đa dạng với các 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. Đối với phần đất ở xây dựng mới, trong quá trình triển khai giai đoạn sau cần nghiên cứu dành đủ quỹ đất để giải quyết nhà ở phục vụ nhu cầu theo thứ tự ưu tiên sau: quỹ đất giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội; nhà ở thương mại. Các khu vực giáp ranh đất làng xóm hiện có, ưu tiên bố trí các công trình hạ tầng xã hội; các dự án phục vụ phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

- Đối với khu vực nằm trong ranh giới nghiên cứu Quy hoạch chi tiết xây dựng hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài, tỷ lệ 1/500 đã được UBND Thành phố phê duyệt Nhiệm vụ tại Quyết định số 4355/QĐ-UBND ngày 16/9/2011: Vị trí, quy mô, chức năng và các chỉ tiêu sử dụng đất xác lập trong quy hoạch phân khu mang tính định hướng, là cơ sở để nghiên cứu cho Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (trong quá trình nghiên cứu có thể xem xét, điều chỉnh nhằm đảm bảo mục tiêu chung của tuyến đường. Các nội dung điều chỉnh, thay đổi trên tuyến đường được đề xuất ở đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 là bước cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu, không phải điều chỉnh lại hồ sơ Quy hoạch phân khu).

- Đối với tuyến ống dẫn dầu quân đội đang quản lý đi qua phạm vi nghiên cứu:

+ Được xác định chính xác trong bước lập quy hoạch ở tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/500, các dự án tại các khu vực có liên quan tới tuyến dầu Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chuyên ngành của Bộ Quốc phòng để được xác định cụ thể vị trí, hành lang và các yêu cầu bảo vệ trước khi triển khai; đồng thời phải có phương án thiết kế, biện pháp thi công công trình (có liên quan đến tuyến dầu) để đảm bảo khoảng cách an toàn, an ninh quốc phòng theo quy định, được cơ quan quản lý tuyến dầu chấp thuận. Trước khi tiến hành thi công xây dựng trong khu vực liên quan đến tuyến dầu, phải xây dựng phương án phòng cháy, chữa cháy được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

+ Trên cơ sở định hướng tại đồ án Quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội, về lâu dài sẽ làm việc với ngành Quốc phòng để xem xét quy hoạch lại để vừa đáp ứng được yêu cầu về quốc phòng đồng thời hạn chế ảnh hưởng tối đa đến việc phát triển đô thị tại khu vực.

- Đối với đất công nghiệp kho tàng hiện có không phù hợp với quy hoạch phân khu sẽ được từng bước di dời đến khu vực tập trung theo quy định của cơ quan có thẩm quyền. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo quy hoạch này được duyệt.

- Đối với đất an ninh quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, 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 hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo Luật Di sản Văn hóa và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có tại các khu vực không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập đến các khu vực nghĩa trang tập chung của thành phố. Trong giai đoạn quá độ, khi Thành phố chưa hoàn chỉnh hệ thống nghĩa trang tập trung, các khu mộ được tập kết vào nghĩa trang tập trung hiện có (trong đất cây xanh TDTT theo quy hoạch). Các nghĩa trang tập kết này phải được tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường phân khu vực trở xuống) đi qua khu ở hiện có, sẽ được xác định cụ thể chính xác ở giai đoạn quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn, phù hợp với điều kiện hiện trạng.

### **3.2. Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc, cảnh quan:**

#### **a) Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:**

- Phát triển đô thị dựa vào cảnh quan thiên nhiên hiện có, bao gồm hệ thống mặt nước, sông đầm hồ hiện có, tạo sự kết nối không gian xanh giữa khu vực vành đai xanh – nêm xanh sông Hồng, sông Thiếp, sông Hoàng Giang, đầm Vân Trì, di tích Cổ Loa.

- Cấu trúc không gian đô thị tổ chức theo các tuyến trục lõi trung tâm, đường ngang vuông góc với các tuyến giao thông chính đô thị.

- Các công trình điểm nhấn trên các hệ trục chính là các không gian cao tầng hoặc thấp tầng quy mô lớn, các công trình thấp tầng gắn với không gian cây xanh mặt nước, chuyên tiếp giữa không gian cao tầng và thấp tầng là không gian trung tầng:

+ Khu vực cao tầng tập trung tại trung tâm tài chính, thương mại dịch vụ Phương Trạch, với tổ hợp công trình tài chính (cao khoảng 100 tầng); dọc hai bên tuyến đường Quốc lộ 5 kéo dài là các công trình cao 12 - 45 tầng.

+ Không gian trung tầng (5 - 9 tầng) là lớp kề cận không gian thấp tầng và không gian cây xanh mở trong phân khu đô thị.

+ Tổ chức các không gian thấp tầng (3 - 5 tầng) dọc không gian cây xanh Đầm Vân Trì, di tích Cổ Loa.

- Không gian trong các khu ở, đơn vị ở tổ chức theo cấu trúc trục lõi trung tâm tạo được sự hài hòa giữa các công trình thương mại cao tầng, chung cư cao tầng với khu nhà ở sinh thái thấp tầng, làng xóm cũ và các công trình hạ tầng xã hội khác.

- Đối với các công trình làng xóm cũ cải tạo theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh hạ tầng xã hội, giữ được cấu trúc làng xóm cũ: mật độ xây dựng thấp, nhiều sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống.

*b) Khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng:*

- Khu vực trọng tâm: Tổ chức Khu vực trọng tâm của phân khu đô thị là khu trung tâm tài chính thương mại và trung tâm triển lãm văn hóa thương mại phía Tây tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài kết hợp nhà ở tạo sự sinh động trong Khu trung tâm tài chính; các công trình dọc tuyến đường Quốc lộ 5 kéo dài, trên đó là khu vực giao cắt với Quốc lộ 3 hiện nay.

- Các tuyến quan trọng: là tuyến đường Nhật Tân – Nội Bài; Quốc lộ 5 kéo dài; 02 tuyến trục nối kết từ sông Hồng đến đầm Vân Trì và từ Sông Hồng đến khu di tích Cổ Loa.

- Các điểm nhấn: là trung tâm tài chính thương mại nằm phía Tây tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài và trên Quốc lộ 5 kéo dài là các không gian xung quanh điểm giao cắt với Quốc lộ 3.

- Các điểm nhìn quan trọng: là các hướng trên tuyến đường Nhật Tân – Nội Bài, hướng từ sân bay Quốc tế Nội Bài về trung tâm thành phố và ngược lại; Trên Quốc lộ 5 kéo dài; sông Hồng, sông Thiếp – đầm Vân Trì.

*c) Yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:*

- Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam về: Bố cục quy hoạch công trình; Vị trí, quy mô đất các khu chức năng đô thị; Chỉ tiêu sử dụng đất; Chiều cao công trình; Khoảng lùi của công trình...

- Đối với khu vực nằm trong ranh giới quy hoạch chi tiết hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài cần được nghiên cứu đảm bảo yếu tố đặc trưng, đại diện, điển hình, thống nhất về tổ chức không gian, phong cách kiến trúc, kiến trúc cảnh quan, kiến trúc công trình cũng như các chi tiết kiến trúc đô thị.

### **3.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### **3.3.1. Quy hoạch giao thông:**

##### *a. Đường sắt đô thị:*

- Tuyến đường sắt đô thị số 2: nối trung tâm thành phố với sân bay Nội Bài và đô thị vệ tinh Sóc Sơn. Đoạn đi qua phân khu đô thị N8 bố trí 1 nhà ga gần với vị trí giao nhau với tuyến đường sắt đô thị số 4 đi dọc theo đường 5 kéo dài để có thể tổ chức kết nối giữa hai tuyến đường sắt này.

- Tuyến đường sắt đô thị số 4: là tuyến đường sắt đô thị vành đai đi dọc theo tuyến đường 5 kéo dài. Trên đó bố trí 3 ga tại các vị trí giao nhau với tuyến đường sắt đô thị số 2 và tại các vị trí có thể tiếp cận dễ dàng các khu trung tâm công cộng cấp thành phố.

- Phương án bố trí trục dọc các tuyến đường sắt đô thị (ngầm hoặc nổi) sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập Dự án đầu tư trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

##### *b. Các tuyến đường cấp đô thị:*

- Đường trục chính đô thị là các tuyến:

+ Đường Quốc lộ 5 kéo dài, có mặt cắt ngang điển hình rộng  $B = 72,5m$ , bao gồm 6 làn xe tốc độ cao, đường gom hai bên và các giải phân cách.

+ Đường cầu Nhật Tân - sân bay Nội Bài (bao gồm cả đường dẫn lên cầu Nhật Tân và đoạn vào nút giao khác cốt Vĩnh Ngọc), mặt cắt ngang điển hình  $B = 70m$ .

- Các tuyến đường liên khu vực, gồm 5 tuyến:

+ Tuyến đường (số 1) qua giữa khu trung tâm tài chính thương mại Phương Trạch theo hướng Bắc - Nam, có mặt cắt ngang điển hình rộng  $B = 50m$ , 6 làn xe;

+ Tuyến đường (số 2) qua giữa khu trung tâm tài chính thương mại Phương Trạch theo hướng Đông Tây có mặt cắt ngang rộng  $B = 40m$ , 6 làn xe.

+ Tuyến đường (số 3) từ đường đê sông Hồng đi qua phía Tây Bắc khu di tích Cổ Loa, với mặt cắt ngang rộng  $B = 50m$ , 6 làn xe.

- Tuyến đường (số 4) từ đường đê sông Hồng nối với khu di tích Cổ Loa, với mặt cắt ngang điển hình rộng  $B = 40\text{m}$ , 6 làn xe.

- Tuyến đường (số 5) tại ranh giới phía Đông Nam khu quy hoạch, với mặt cắt ngang điển hình rộng  $B = 40\text{m}$ , 6 làn xe.

*c. Các tuyến đường cấp khu vực:*

- Các tuyến đường chính khu vực là đường 4 làn xe với bề rộng mặt cắt ngang điển hình  $B = 30\text{m}$ . Gồm các tuyến trong khu Trung tâm thương mại, tài chính Phương Trạch; nằm phía Đông đường cầu Nhật Tân - sân bay Nội Bài; Riêng đường đê sông Hồng với bề rộng mặt cắt ngang dao động trong khoảng  $B = 38-62\text{m}$ .

- Các tuyến đường khu vực: là đường có mặt cắt ngang rộng  $B = 17 - 21,25\text{m}$ , với 3 làn xe chạy.

*d. Các tuyến đường phân khu vực:*

- Tại các khu vực xây dựng mới, có mặt cắt ngang điển hình rộng  $B = 13 - 17\text{m}$ , 2 làn xe. Đối với khu vực đi qua khu vực dân cư làng xóm hiện có, tùy từng khu vực có thể thu hẹp mặt cắt ngang 9-10m.

*e. Các nút giao thông:*

Nút giao khác cốt, gồm: Tổ hợp nút giao thông khác mức liên thông giữa đường cầu Nhật Tân - sân bay Nội Bài với đường 5 kéo dài (nút Vĩnh Ngọc và với đường đê sông Hồng tại đầu cầu Nhật Tân với diện tích khoảng 28,46ha được triển khai xây dựng theo Dự án riêng); Các nút giao giữa các tuyến đường cấp liên khu vực và các tuyến đường cấp khu vực với các tuyến đường trục chính đô thị là các nút giao khác cốt trực thông, chỉ cho phép giao nhập vào dải đường gom.

- Nút giao bằng: là các nút còn lại. Để đảm bảo an toàn giao thông, tổ chức các nút giao bằng: bố trí đèn điều khiển tín hiệu giao thông, các đảo dẫn hướng.

*f. Trạm xe buýt:*

Các trạm xe buýt được bố trí trên các tuyến đường liên khu vực và chính khu vực, khoảng cách các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m.

*g. Giao thông tĩnh:*

- Các trung tâm vận tải đa phương tiện, điểm trung chuyển xe buýt: xây dựng Trung tâm vận tải đa phương tiện (3,18ha) nằm phía Nam đường 5 kéo dài, tại vị trí giao nhau giữa 2 tuyến đường sắt đô thị số 2 và số 4; Điểm trung chuyển xe buýt (2,53ha) nằm phía Đông Nam khu vực nút giao Vĩnh Ngọc (giao giữa đường cầu Nhật Tân - sân bay Nội Bài với đường 5 kéo dài).

- Các bãi đỗ xe công cộng :

+ Bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất đơn vị ở chủ yếu phục vụ khách vắng lai và khu vực làng xóm hiện có đảm bảo chỉ tiêu diện tích 4% đất đơn vị ở : các vị trí được bố trí với bán kính phục vụ khoảng 400-500m. Dự kiến phân bố thành 27 vị trí trong toàn bộ phân khu đô thị N8 với tổng diện tích khoảng 10,37 ha. Quy mô diện tích trung bình mỗi bãi đỗ xe khoảng 1000m<sup>2</sup> – 10.000m<sup>2</sup> đất tùy theo quỹ đất thực tế. Vị trí, quy mô và công suất của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác ở các giai đoạn lập quy hoạch tiếp theo. Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi) để tiết kiệm quỹ đất, nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng chỉ tiêu diện tích đỗ xe cho khu vực.

+ Đối với các khu chức năng đô thị xây mới, trong giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch tiếp theo phải có giải pháp đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình đảm bảo đáp ứng chỉ tiêu đỗ xe trung bình cho cả khu vực khoảng 4m<sup>2</sup>/người.

+ Các Bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất công cộng, cây xanh sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế. Các bãi đỗ xe trong đất cây xanh không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất. Tùy từng vị trí các bãi đỗ xe này được

xây dựng ngầm, trên đó sử dụng các chức năng trong 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.

*h. Các chỉ tiêu:*

- Diện tích đất giao thông tính đến đường khu vực: 195,61 ha (28,40%).

Trong đó :

- + Tính đến đường cấp đô thị : 97,16 ha (14,10%)
- + Tính đến đường cấp khu vực : 188,76 ha (27,40%)
- Mật độ mạng lưới đường khu vực : 6,74km/km<sup>2</sup>
- Diện tích bãi đỗ xe công cộng tập trung : 10,37 ha (4% diện tích đất đơn vị ở)

**3.3.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:**

**3.3.2.1. Quy hoạch thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa hỗn hợp (cống thoát kết hợp hồ điều hòa); chủ yếu là thoát nước riêng tự chảy với chu kỳ tính toán từ 2 - 5 năm. Các tuyến cống thoát nước mưa đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực lập quy hoạch và khu vực lân cận.

- Hướng thoát nước tự chảy ra sông Thiếp, Đầm Vân Trì, Hoàng Giang là nhánh sông Ngũ Huyện Khê và thoát ra sông Cầu (tại Bắc Ninh). khi mực nước tại sông Cầu Cao, tiêu nước ra sông Hồng thông qua hệ thống trạm bơm Hoàng Kim (tại huyện Mê Linh) và các trạm bơm Hải Bối, Phương Trạch, Vĩnh Thanh và Long Tửu (huyện Đông Anh).

- Phân khu đô thị được chia thành 3 lưu vực thoát nước chính như sau: Lưu vực 8A hướng thoát nước chính về hồ điều hòa trước trạm bơm Hải Bối; Lưu vực 8B hướng tiêu nước chính về hồ điều hòa trước trạm bơm Vĩnh Thanh và về các tuyến kênh nối hồ điều hòa này với sông Ngũ Huyện Khê tại Cầu Đồi. Một phần nhỏ tiêu nước trực tiếp qua các tuyến cống thoát nước xả vào sông Hoàng Giang; Lưu vực 8C hướng thoát nước chính về sông Hoàng Giang ở phía Đông Bắc.

- Cống thoát nước sử dụng hệ thống cống tròn và cống hộp BTCT. Đối với các khu vực làng xóm, xây dựng các tuyến rãnh nắp đan, bố trí dọc theo các tuyến đường thôn, xóm... sau đó thoát ra các tuyến cống chính trong khu vực.

**3.3.2.2. Quy hoạch san nền:**

- Cao độ nền H = 8,00m - 9,00m (cơ bản bám sát cao độ tự nhiên).

- Cao độ tim đường tại các ngã giao nhau được xác định trên cơ sở các cao độ đã không chế; quy hoạch mạng lưới cống thoát nước mưa, đảm bảo độ sâu chôn cống.

- Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

- Đối với khu vực đã xây dựng, khu vực làng xóm cũ được san gạt cục bộ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước.

- Đối với khu vực công viên cây xanh, hồ điều hòa thực hiện theo dự án riêng.

**3.3.3. Quy hoạch cấp nước:**

*Nguồn nước:*

- Nguồn chính từ Nhà máy nước mặt sông Đuống (với công suất: đến năm 2020 là 300.000m<sup>3</sup>/ngày đêm; đến năm 2030 là 600.000m<sup>3</sup>/ngày đêm). Ngoài nguồn cấp chính nêu trên khu vực được hỗ trợ cấp nguồn từ Nhà máy nước mặt sông Hồng. Giai đoạn trước mắt khi các nhà máy nước mặt chưa xây dựng, phân khu N8 có thể được cấp nước từ Nhà máy nước Bắc Thăng Long.

*Dự báo nhu cầu dùng nước:* Q<sub>max</sub> khoảng 41.215 m<sup>3</sup>/ng.đ

*Mạng lưới cấp nước:*

- Xây dựng các tuyến ống truyền dẫn Ø300mm-Ø1200mm trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được duyệt và cập nhật, bổ sung theo Quy hoạch chuyên ngành cấp nước Thành phố Hà Nội đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội thông qua (Bộ Xây dựng đang thẩm định trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt), lấy nguồn từ các nhà máy nước của Thành phố để cấp cho phân khu N8. Thông số cụ thể của các tuyến ống truyền dẫn sẽ được xác định theo quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Xây dựng mạng lưới đường ống phân phối Ø150mm - Ø200mm thiết kế đầu nối với mạng lưới truyền dẫn bằng một số điểm đầu thích hợp và được phân chia thành nhiều khu vực nhỏ có mạng phân phối độc lập cấu trúc theo dạng mạch vòng.

#### *Cấp nước chữa cháy:*

- Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ Φ100 trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cấp nước cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Ngoài các họng cứu hỏa cần bố trí thêm các hố lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa tại khu vực các hồ điều hoà theo quy hoạch để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy cho khu vực.

### **3.3.4. Quy hoạch cấp điện:**

#### **3.3.4.1. Quy hoạch cấp điện:**

- Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ Trạm 110/22KV Hải Bối công suất 3x63MVA (phía Tây phạm vi lập quy hoạch) và Trạm 110/22KV Xuân Canh công suất 2x63MVA (tại ô quy hoạch VIII.2.6).

- Mạng lưới điện cao thế: Xây dựng tuyến cáp 110KV dọc theo tuyến đường đường 5 kéo dài cấp nguồn cho Trạm 110/22KV Hải Bối và Xuân Canh. Tuyến cáp này được nối thông với các trạm biến áp 220/110KV Đông Anh 3 và trạm 220/110KV Long Biên.

- Mạng trung thế: Xây dựng các tuyến cáp 22KV theo các tuyến đường quy hoạch từ cấp khu vực trở lên cấp nguồn cho các trạm 22/0,4KV.

- Các trạm biến áp 22/0,4KV:

+ Tổng nhu cầu cấp điện cho phân khu N8: khoảng 97.778KW.

+ Các trạm biến áp hiện có đang sử dụng các cấp điện áp 6/0,4KV và 35/0,4KV được cải tạo nâng cấp công suất trạm và chuyển đổi thành trạm 22/0,4KV.

+ Dự kiến xây dựng 117 trạm biến áp (22/0,4KV), với tổng diện tích đất xây dựng trạm biến áp khoảng 5.850m<sup>2</sup> (vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp trong các ô đất sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt).

+ Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc các dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp điện sẽ được thực hiện theo các quyết định của cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Mạng hạ thế 0,4KV chiếu sáng đèn đường:

Hệ thống chiếu sáng đèn đường được cấp nguồn từ các trạm biến áp công cộng, đi ngầm. Cụ thể sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

#### **3.3.4.2. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ Trạm HOST Đông Anh khoảng 15.000 lines.

- Dự báo số lượng thuê bao: khoảng 72.130 số.

- Xây dựng 04 tổng đài vệ tinh với tổng dung lượng khoảng 80.000 số. Vị trí các Tổng đài vệ tinh đặt ở các khu đất công cộng, gần đường giao thông lớn và ở trung tâm vùng phục vụ.



- Các Tổng đài vệ tinh liên kết với tổng đài điều khiển bằng các tuyến cáp trục xây dựng dọc theo một số tuyến đường quy hoạch.
- Xây dựng các tuyến cáp từ Tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao (vị trí, số lượng và dung lượng các tủ cáp trong các ô đất sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt).

### **3.3.5. Thoát nước bản, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:**

#### **a. Thoát nước thải:**

- Nhu cầu thu gom xử lý nước thải: tổng lưu lượng nước thải của khu quy hoạch khoảng 29.300m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Các chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước.

- Nguyên tắc thu gom, xử lý nước thải:

+ Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải đô thị.

+ Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, tại vị trí đầu nối tuyến cống bao với tuyến thoát nước thải sẽ xây dựng các ga tách nước thải.

+ Đối với khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn với thoát nước mưa.

+ Các nhà máy xử lý nước thải, trạm bơm chuyển bậc cần sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại, ít ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy định. Vị trí, quy mô các trạm bơm chuyển bậc trong đồ án chỉ là sơ bộ, chi tiết sẽ được xác định cụ thể và có thể điều chỉnh để phù hợp trong các giai đoạn tiếp theo.

- Hướng thoát và nhà máy xử lý nước thải: nước thải trong khu quy hoạch thoát theo hai lưu vực:

+ Lưu vực 1 (phía Tây đường Cầu Nhật Tân-Sân bay Nội Bài) thoát về nhà máy xử lý nước thải Hải Bối, tại xã Hải Bối (đã được xây dựng giai đoạn I theo dự án phát triển HTKT đô thị Bắc Thăng Long-Vân Trì với công suất 38.000 m<sup>3</sup>/ng.đ, thuộc phạm vi quy hoạch phân khu N4).

+ Lưu vực 2 (phía Đông đường Cầu Nhật Tân-Sân bay Nội Bài) thoát về nhà máy xử lý nước thải Cổ Loa (tại khu vực cây xanh phía Tây Bắc khu di tích Cổ Loa, thuộc phạm vi quy hoạch phân khu GN).

- Công suất xác định theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được duyệt của nhà máy xử lý nước thải Hải Bối là 108.000m<sup>3</sup>/ng.đ, diện tích khoảng 10ha, của nhà máy xử lý nước thải Cổ Loa là 75.000m<sup>3</sup>/ng.đ, diện tích khoảng 7,5ha (sẽ được xác định cụ thể theo Quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 đang nghiên cứu, trình Bộ Xây dựng xem xét thẩm định và theo Dự án riêng).

- Xây dựng mạng công thoát nước thải kích thước D300mm÷D800mm và các trạm bơm chuyển bậc (công suất từ 2.000m<sup>3</sup>/ng.đ÷18.000m<sup>3</sup>/ng.đ) để dẫn nước thải về nhà máy xử lý Hải Bối và nhà máy xử lý Cổ Loa (đối với các khu đã được lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 sẽ được thực hiện trên cơ sở quy hoạch chi tiết được phê duyệt).

#### **b. Quản lý chất thải rắn, vệ sinh môi trường:**

- Tổng khối lượng chất thải rắn của khu quy hoạch khoảng 136tấn/ngày, được phân loại từ nguồn thải theo nhóm (nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế, nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu hủy, nhóm chất thải nguy hại xử lý tập trung theo quy định).

- Phương thức thu gom: theo khu vực xây dựng (nhà cao tầng, nhà thấp tầng, khu vực công trình công cộng, cơ quan, trường học, công viên cây xanh, đường trục chính...) tuân thủ quy định, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị. Vị trí các điểm trung chuyển rác của khu vực sẽ được xác định cụ thể trong các giai đoạn tiếp theo.

*c. Nhà vệ sinh công cộng:*

- Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác... phải bố trí nhà vệ sinh công cộng, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị.

*d. Nghĩa trang:*

- Các nghĩa trang của địa phương hiện có ngừng chôn cất và di chuyển đến nghĩa trang tập trung của Thành phố. Trong giai đoạn quá độ, các ngôi mộ hiện có được tập kết vào nghĩa trang tập trung hiện có đủ điều kiện cách ly vệ sinh môi trường (các khu vực này trong quy hoạch được xác định là đất cây xanh TĐTT), được tổ chức lại thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường (không được hung táng mới).

**3.4. Không gian xây dựng ngầm:**

- Hệ thống giao thông ngầm: Tuyến đường sắt đô thị số 2, số 4 được bố trí đi ngầm. Ga ngầm được tổ chức kết hợp với hệ thống thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe ngầm... Bố trí các hầm ngầm đi bộ tại nút giao khác cốt, bằng cốt của các tuyến đường liên khu vực trở lên và một số tuyến đường chính khu vực và khu vực có lưu lượng đi bộ lớn, gần các trung tâm công cộng.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm: Dọc theo các trục đường giao thông bố trí Tuynel, hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc và hệ thống thoát nước bản, đường ống cấp nước.

- Các khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm: xác định dưới phần đất có chức năng sử dụng đất công cộng thành phố và khu ở. Chức năng sử dụng không gian ngầm công cộng bao gồm các chức năng: thương mại, dịch vụ cấp thành phố và khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe (không xây dựng văn phòng giao dịch, khách sạn, nhà nghỉ...). Đối với không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt. Đối với đất ở, chỉ nghiên cứu xây dựng không gian ngầm dưới các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và chỉ được sử dụng để bãi đỗ xe ngầm và hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết. Đối với bãi đỗ xe: khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm thuộc đất cây xanh nhằm tiết kiệm đất, trên mặt đất tổ chức thành các không gian cây xanh phục vụ mục đích chung cho khu vực. Đối với đất công cộng khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

- Nguyên tắc, yêu cầu đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm: phải đảm bảo đồng bộ, theo hệ thống; tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm. Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với không gian công cộng nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý.

**3.5. Bảo vệ môi trường:**

- Phát triển đô thị phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về bảo vệ môi trường.

- Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

- Nâng cao nhận thức của người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

**3.6. Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư:**

- Toàn bộ quỹ đất thuộc phân khu đô thị nằm trong quy hoạch xây dựng đợt đầu.

- Một số dự án hạ tầng xã hội và đô thị ưu tiên đầu tư gồm: Cụm công trình công cộng trung tâm tài chính, thương mại dịch vụ; trung tâm triển lãm văn hóa thương mại trên hệ trục Nhật Tân Nội Bài; trên Quốc lộ 5 kéo dài.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đợt đầu được nghiên cứu, phát triển đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất.

### 3.7. Quy định quản lý:

- Việc quản lý đô thị cần tuân thủ quy hoạch và các "Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N8, tỷ lệ 1/5000" được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải Tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- 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.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch Phân khu đô thị N8, tỷ lệ 1/5000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND huyện Đông Anh tổ chức công khai đồ án Quy hoạch Phân khu đô thị N8, tỷ lệ 1/5000 được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định; Xác nhận, công bố *Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu*.

- Giao Chủ tịch UBND huyện Đông Anh có trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và qui định của Pháp luật.

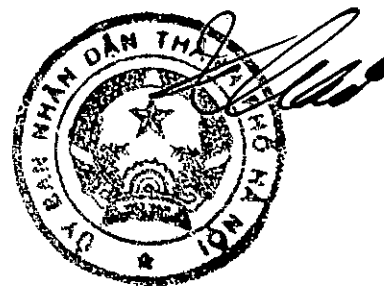
### Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công thương; Chủ tịch UBND huyện Đông Anh, Chủ tịch UBND các xã Vĩnh Ngọc, Tàm Xá, Xuân Canh, Cổ Loa, Đông Hội - huyện Đông Anh; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

#### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTTU, TT HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch và các PCT UBND TP;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Giao thông - Vận tải;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Công An;
- Bộ Quốc Phòng;
- Bộ Nông nghiệp và PTNT;
- Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội;
- Các đ/c PVP, các phòng CV;
- Lưu VT(. 5.4. bản), QH<sub>L(02)</sub>.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo