

Số: 47 / 2009/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm, Hà Nội
(Tỷ lệ 1/5000)**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003;
Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 132/2003/NĐ-CP ngày 06/11/2003 của Chính phủ về việc điều chỉnh địa giới hành chính để thành lập các quận Long Biên, Hoàng Mai, thành lập các phường trực thuộc quận Long Biên, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 108/1998/QĐ-TTg ngày 20/06/1998 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thủ đô đến năm 2020;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 02/2005/NĐ-CP ngày 05/01/2005 về việc điều chỉnh địa giới hành chính thành lập phường thuộc các quận Ba Đình, Cầu Giấy và thành lập thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm;

Căn cứ Công văn số 115/TTg-CN ngày 22/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phục vụ phát triển đô thị trên địa bàn huyện Thanh Trì và Gia Lâm, Hà Nội;

Căn cứ Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm, tỷ lệ 1/5000, được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 1866/QĐ-UB ngày 18/4/2006;

Căn cứ công văn số 2626/BXD-KTQH ngày 31/12/2008 của Bộ Xây dựng về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Thành phố Hà Nội khu vực H. Gia Lâm và H. Thanh Trì và công văn số 4948/BTNMT-KH ngày 08/12/2008 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Hà Nội (khu vực Thanh Trì và khu vực Gia Lâm);

Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 953/TTr -QHKT ngày 20 tháng 11 năm 2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm tỷ lệ 1/5000 do Trung tâm Phát triển vùng SENA lập tháng 01/2008 với các nội dung chính như sau:

1. Tên công trình: Quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm tỷ lệ 1/5000.

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

2.1. Vị trí và ranh giới:

Huyện Gia Lâm (sau khi tách quận Long Biên) nằm tại phía Đông Hà Nội, được giới hạn như sau:

- Phía Đông, Đông Bắc giáp tỉnh Bắc Ninh.
- Phía Nam, Đông Nam giáp tỉnh Hưng Yên.
- Phía Tây giáp quận Long Biên, quận Hoàng Mai.
- Phía Bắc, Tây Bắc giáp huyện Đông Anh, Hà Nội.

2.2. Quy mô :

1) Quy mô dân số:

Quy mô dân số toàn huyện đến năm 2020 khoảng 323.000 người, gồm:

- Dân số khu vực đô thị khoảng 130.000 người

- Dân số khu vực ngoài đô thị khoảng 193.000 người

Trong đó lao động nông nghiệp khoảng người 16,2 ngàn người (chiếm tỷ lệ khoảng 10%) và lao động phi nông nghiệp (công nghiệp - xây dựng, dịch vụ) khoảng 145,4 ngàn người.

2) Quy mô đất đai:

a) Khu vực đô thị: có tổng diện tích khoảng 4876,58 ha, gồm:

- Diện tích khu vực đô thị: 1492,47ha (theo Quyết định số 108/1998/QĐ-TTg)

- Diện tích đất phát triển đô thị và dự kiến phát triển đô thị ngoài Quyết định số 108/1998/QĐ-TTg có diện tích 3384,11ha, trong đó diện tích dự kiến phát triển là 1769,5 ha.

b) Khu vực ngoài đô thị: có diện tích 6596,41ha, gồm đất các trung tâm dịch vụ nông thôn và đất các điểm dân cư nông thôn và đất nông nghiệp còn lại.

Trong tổng số 6596,41 ha đất nêu trên, các trung tâm dịch vụ nông thôn, khu vực làng xóm hiện có kề liền và xen kẹt tại các khu vực dự kiến phát triển và phát triển đô thị với diện tích khoảng 800ha sẽ tiếp tục được đô thị hoá cùng với quá trình đầu tư xây dựng tại các khu vực dự kiến phát triển đô thị và quá trình đô thị hoá khu vực nông thôn toàn huyện

3./ Nội dung quy hoạch:

3.1. Tính chất, mục tiêu:

a) *Tính chất:* Huyện Gia Lâm là khu vực phát triển đô thị ở phía Đông của Thủ đô Hà Nội (các khu vực phát triển đô thị thuộc thành phố trung tâm và huyện lỵ); nơi tập trung các công trình đầu mối giao thông và hạ tầng kỹ thuật của quốc gia và thành phố (đặc biệt là hệ thống giao thông và thoát nước); khu vực phát triển các cơ sở công nghiệp quy mô, các trung tâm dịch vụ, thương mại... của thành phố và địa phương; Là khu vực nông nghiệp, nông thôn ngoại thành Hà Nội, có vai trò là vành đai xanh, thực phẩm và nguồn đất dự trữ của thành phố.

b) *Mục tiêu:*

- Cụ thể hoá định hướng phát triển đô thị của quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2020, đồng thời đề xuất điều chỉnh bổ sung quy hoạch một số khu chức năng trên địa bàn huyện, nhằm phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, phù hợp với yêu cầu thực tế của huyện Gia Lâm sau khi điều chỉnh địa giới hành chính.

- Định hướng quy hoạch phát triển các khu đô thị, các điểm dân cư nông thôn, làm rõ các cơ sở kinh tế kỹ thuật đầu mối quốc gia và Thành phố trên địa bàn huyện, nhằm chuyển đổi cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động theo hướng phát triển bền vững, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của người dân.

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung cho các khu vực trung tâm, cửa ngõ đô thị, các tuyến phố chính, các trục không gian chính, hệ thống di tích lịch sử văn hóa, cảnh quan môi trường sinh thái, không gian cây xanh, mặt nước và các điểm nhấn chính trong khu vực phát triển đô thị.

- Quy hoạch định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn huyện: Dự báo khả năng và hình thành các tuyến đường bộ, đường sắt, mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị có liên quan trên địa bàn, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông quốc gia và thành phố, xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính đô thị. Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, mạng lưới truyền tải và phân phối chính của các hệ thống cấp nước, cấp điện, mạng lưới đường cống thoát nước, các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình khác.

3.2. Các chỉ tiêu quy hoạch đến năm 2020:

a) *Các chỉ tiêu đất đai:*

- Khu vực đô thị:

. Đất đô thị: khoảng 180m²/người.

. Đất xây dựng các công trình dịch vụ đô thị: 12m²/người

. Đất ở đô thị: 46m²/người.

- . Đất cây xanh công viên, vườn hoa, TDTT : 20m²/người.
- . Đất giao thông đô thị từ đường khu vực trở lên: 25m²/người

(Đất dự trữ phát triển, do đặc điểm hiện trạng và phát triển theo định hướng quy hoạch chung thủ đô, không cân đối chỉ tiêu theo dân số).

- Khu vực trung tâm dịch vụ nông thôn và các điểm dân cư nông thôn:

- . Đất công trình công cộng dịch vụ: 12m²/người
- . Đất ở nông thôn: 65-70m²/người, tương đương với khoảng 250m²/hộ
- . Đất cây xanh sử dụng công cộng, TDTT : 17m²/người
- . Đất giao thông từ đường liên xã trở lên: 10m²/người.

b) Chỉ tiêu các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước :

- . Nước sinh hoạt khu vực đô thị: 200 l/người.ngày đêm, khu vực nông thôn 160l/người.ngày đêm (tỷ lệ cấp nước sạch 100%)

- . Nước công cộng, dịch vụ : 10% nước sinh hoạt
- . Nước tưới cây rửa đường : 8% nước sinh hoạt
- . Nước cho sản xuất nhỏ, TTCN: 8% nước sinh hoạt
- . Nước dự phòng 25% nước của nhu cầu trên.
- . Nước cho bản thân khu xử lý 4% tổng các loại trên.

- Chỉ tiêu cấp điện:

- . Điện sinh hoạt khu vực đô thị: 0,8kw/người
- . Điện sinh hoạt khu ở nông thôn : 0,33kw/người.
- . Điện công cộng khu vực đô thị 50% điện sinh hoạt
- . Điện công cộng khu vực nông thôn 30% điện sinh hoạt
- . Điện công nghiệp; 200kw/ha
- . Điện phục vụ sản xuất nông nghiệp: 0,15kw/ha cho hệ thống tưới và 0,4kw/ha cho hệ thống tiêu.

- Chỉ tiêu thoát nước thải, rác thải dân dụng:

- . Nước thải sinh hoạt, công cộng: tính bằng 100% nước cấp
- . Rác thải sinh hoạt khu vực đô thị : 1,3kg/người, tỷ lệ thu gom 100%
- . Rác thải sinh hoạt khu vực nông thôn: 0,8kg/người, tỷ lệ thu gom 85%.

3.3. Định hướng quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:

3.3.1. Định hướng phát triển không gian chung:

a) Quy hoạch tổng thể Hà Nội định hướng phát triển không gian huyện Gia Lâm như sau:

- Về cơ bản huyện được phân thành hai khu vực Bắc Đuống và Nam Đuống.
- Các trục không gian phát triển đô thị của huyện Gia Lâm gắn liền với 2 trục giao thông chính cũng đồng thời là các hướng phát triển mở rộng của Thủ đô ra các vùng phụ cận :

- . Tại Khu vực Bắc Đuống, trục không gian chính Cầu Đuống - Yên Viên - Đình Bảng - là trục không gian dọc theo tuyến đường quốc lộ 1ê cũ nối với Hà Nội với tỉnh Bắc Ninh tại phía Bắc.

- . Tại Khu vực Nam Đuống Trâu Quỳ - Như Quỳnh - là trục không gian dọc theo đường 5 và tuyến đường Hà Nội - Hưng Yên mới, nối Hà Nội với tỉnh Hưng Yên tại phía Đông và Nam.

b) Từ hai trục không gian phát triển đô thị chính nêu trên sẽ hình thành các trục không gian phát triển của huyện, kết nối khu vực đô thị - nông thôn:

- Trục không gian phát triển vuông góc với trục không gian chính Cầu Đuống -Yên Viên - Đình Bảng. Trục này xuất phát từ Khu vực di tích Cổ Loa chạy qua Yên Thường - Yên Viên - Ninh Hiệp - Phù Đổng kết thúc tại đê sông Đuống tại xã Trung Màu. Trục không gian này phát triển song song với đê sông Đuống, cắt 2 trục đường 1A và vành đai 3, liên kết các trung tâm phát triển chính tại khu vực Bắc Đuống

- Trục không gian phát triển vuông góc với trục không gian chính Trâu Quỳ - Như Quỳnh. Trục không gian này xuất phát từ đê sông Hồng tại xã Đông Dư - Trâu Quỳ - Khu công nghiệp Dương Xá - Phú Thị - Kim Sơn- Kết thúc tại cụm công nghiệp Hapro.

c) Hình thành các trung tâm dịch vụ nông thôn: Tạo điều kiện thúc đẩy các hoạt động kinh tế, du lịch và giải trí tại nông thôn, đồng thời cũng là không gian hạt nhân cho quá trình đô thị hoá trong những năm sau này của huyện. Các trung tâm dịch vụ nông thôn có bán kính phục vụ cho từ 2 - 3 xã.

d) Theo chiều cao, không gian của huyện Gia Lâm phân thành các khu vực sau:

- Các khu vực hạn chế xây dựng: Bao gồm phần đất ngoài đê sông Hồng, sông Đuống và các hành lang bảo vệ các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

- Các khu vực xây dựng thấp tầng với mật độ xây dựng thấp 5-10% là các khu vực hành lang cây xanh dọc sông Cầu Bấy, sông Thiên Đức, khu vực cây xanh đô thị.

- Các khu vực xây dựng công trình thấp tầng 1-3 tầng trong các khu vực làng xóm

- Các khu vực xây dựng công trình nhà nhiều tầng 3-5 tầng, tại các khu vực đô thị

- Các khu vực xây dựng công trình cao tầng tạo điểm nhấn đô thị, tại các trục cửa ô - trục không gian chính trên địa bàn huyện.

- Các khu vực đồng ruộng, trang trại, vườn.

Các công trình có chiều cao lớn tập trung chủ yếu dọc theo tuyến đường 1A tại khu vực đô thị Yên Viên và dọc theo đường 5 tại đô thị Trâu Quỳ, thấp dần vào các khu dân cư.

e) Bảo tồn và gắn kết mạng lưới sông - hồ - kênh mương là tiền đề cho việc hình thành nên các hành lang cây xanh.

f) củng cố hệ thống đê bao sông Hồng và sông Đuống phòng chống lụt, phù hợp Quy hoạch chi tiết phòng chống lũ có thể kết hợp giao thông liên xã và phục vụ du lịch dọc theo sông.

3.3.2. Phân vùng chức năng và tổ chức không gian

Phân vùng và cơ cấu chức năng trong toàn huyện theo bảng sau:

TT	Loại đất	Diện tích (hà)	Tỷ lệ chiếm đất (%)	Ghi chú
A	Khu vực phát triển đô thị	3107,07	27,08	
1	Khu đô thị	2307,04	20,11	
1.1	Khu đô thị Yên Viên	284,30		
1.2	Khu đô thị Tây Bắc Yên Viên	631,53		
1.3	Khu đô thị Đông Nam Yên Viên	547,49		
1.4	Đô thị Trâu Quỳ	843,72		
2	Khu vực công viên đô thị	586,52	5,11	
2.1	Khu công viên đô thị X40 và nút GT đường 5 vành đai 3	382,89		
2.2	Khu vực mở rộng công viên đô thị X40	92,01		
2.3	Khu vực CV Lịch sử văn hoá Phù Đổng	40,48		
2.4	Khu vực CV nghỉ ngơi giải trí Dương Quang	71,14		
3	Cụm CN, kho tàng	213,51	1,86	
3.1	Cụm CN Hapro	70,05		
3.2	Cụm CN Ninh Hiệp	57,80		
3.3	Cụm CN Lâm Giang, làng nghề TTCN Kiều Ky	56,48		
3.4	Cụm CN Bát Tràng	18,50		
3.5	Kho xăng dầu Phú Thị	10,68		
B	Khu vực dự kiến phát triển đô thị	1769,51	15,42	
1	Khu vực dự kiến phát triển phía Nam cụm CN Ninh Hiệp	194,49		
2	Khu vực dự kiến phát triển phía Bắc CV Phù Đổng	561,85		
3	Khu vực dự kiến phát triển đô thị Lê Chi- Kim Sơn	183,98		

4	Khu vực dự kiến phát triển dọc đường HN-HY, đường 5	829,19		
C	Khu vực ngoài đô thị	6596,41	57,50	
1	Trung tâm dịch vụ nông thôn	231,81	2,02	
1.1	Trung tâm dịch vụ Phù Đồng	32,31		
1.2	Trung tâm dịch vụ Lê Chi - Kim Sơn	51,44		
1.3	Trung tâm dịch vụ Đặng Xá	38,18		
1.4	Trung tâm dịch vụ Kiều Ky	31,05		
1.5	Trung tâm dịch vụ Đa Tốn	78,83		
2	Các điểm dân cư nông thôn và đất nông nghiệp còn lại	6364,60	55,47	
2.1	Khu vực trong đê	3265,63		
2.2	Khu vực ngoài đê	3098,97		
	Tổng cộng	11472,99	100,0	

3.3.3. Quy hoạch sử dụng đất khu vực phát triển đô thị

Khu vực phát triển đô thị có tổng diện tích 3107,07ha, gồm các khu đô thị (Yên viên, Tây Bắc Yên Viên, Đông Nam Yên Viên, Trâu Quỳ), công viên đô thị, các cụm công nghiệp nằm ngoài các khu đô thị.

a) Các khu đô thị :

- Cấu trúc phát triển đô thị: các khu đô thị được phân thành khu dân dụng và khu ngoài dân dụng. Hệ thống công trình công cộng được phân thành hai cấp: cấp đô thị và cấp đơn vị ở. Khu dân cư được phân thành các đơn vị ở với hệ thống các công trình công cộng đồng bộ kèm theo.

- Các khu vực nhà ở hiện có được cải tạo chỉnh trang phù hợp với quá trình phát triển đô thị. Các khu vực xây dựng nhà ở mới, chủ yếu là nhà chung cư cao tầng, mật độ xây dựng khoảng 40-45% cao 7-15 tầng.

- Các xí nghiệp công nghiệp hiện có nằm xen kẽ với khu dân cư, trước mắt chỉ khai thác sử dụng trên nguyên trạng với điều kiện đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường, về lâu dài sẽ phải di dời, chuyển đổi chức năng sử dụng đất (đặc biệt là với các cơ sở gây ô nhiễm môi trường).

+ Khu đô thị Yên Viên:

- Quy mô: có diện tích 284,30ha, dân số khoảng 16.910 người. Bao gồm 2 đơn vị ở.

- Tính chất của khu đô thị: Cửa ngõ phía Đông Bắc của Hà Nội, đầu mối giao thông; trung tâm dịch vụ vận tải, khu dân cư đô thị.

+ Khu đô thị Tây Bắc Yên Viên:

- Quy mô: có diện tích 631,53 ha, dân số khoảng 19.270 người. Bao gồm 2 đơn vị ở.

- Tính chất của khu đô thị: Trung tâm dịch vụ đào tạo, y tế, nghỉ ngơi giải trí, công viên và khu dân cư đô thị.

+ Khu đô thị Đông Nam Yên Viên:

- Quy mô: có diện tích 547,49ha, dân số khoảng 32050 người. Bao gồm 2 đơn vị ở.

- Tính chất của khu đô thị: Khu dân cư, cụm công nghiệp, công viên có chức năng nối kết các khu vực đã phát triển hiện có với khu đô thị Yên Viên.

+ Đô thị Trâu Quỳ :

- Quy mô: có diện tích 843,72 ha, dân số khoảng 63,39 ngàn người. Bao gồm 7 đơn vị ở.

- Tính chất của đô thị: thị trấn huyện lỵ của huyện Gia Lâm, đô thị cấp IV. Trung tâm hành chính của đô thị đặt tại phía Nam đường 5.

b) Các khu công viên đô thị :

- Tính chất: là các khu vực nghỉ ngơi, vui chơi giải trí phục vụ dân cư khu vực và chung đô thị.

- Tạo cảnh quan kiến trúc đô thị, hoàn chỉnh hệ thống không gian cây xanh - mặt nước - văn hoá chung cho huyện Gia Lâm.

- Đóng góp vào việc điều hòa, tiêu thoát nước, tạo quỹ đất dự trữ cho các công trình hạ tầng.

+ *Khu công viên đô thị (Khu công viên X40 và phần mở rộng):*

. Quy mô: có diện tích khoảng 383,89 ha (không kể phần diện tích của công viên nằm trong phạm vi quận Long Biên) bao gồm cả phần diện tích nút giao thông đường 5 và đường vành đai 3 và phần mở rộng công viên đô thị có diện tích 92,01ha.

. Tính chất: là công viên nghỉ ngơi giải trí lớn của Hà Nội, chức năng đa dạng

+ *Khu công viên văn hoá lịch sử Phù Đồng:*

. Quy mô: có diện tích khoảng 40,48 ha.

- Tính chất: Khu công viên phục vụ du lịch, nghỉ ngơi giải trí gắn với khu di tích Phù Đồng - Thánh Gióng.

+ *Khu công viên sinh thái Dương Quang:*

. Quy mô: có diện tích khoảng 71,14ha.

. Tính chất: Công viên sinh thái, kết hợp dịch vụ nghỉ ngơi cuối tuần.

c) *Cụm công nghiệp, kho tàng, tiểu thủ công nghiệp:*

Các cụm công nghiệp, kho tàng, tiểu thủ công nghiệp làng nghề nằm tách biệt với các khu đô thị có tổng diện tích 213,51 ha, gồm: Cụm công nghiệp Ninh Hiệp (công nghiệp đa ngành); Cụm công nghiệp Hapro - Lệ Chi, Kim Sơn (công nghiệp thực phẩm); Cụm sản xuất làng nghề tập trung xã Bát Tràng (gốm, sứ...); Cụm công nghiệp Lâm Giang, Cụm sản xuất làng nghề tập trung xã Kiều Kỵ tiểu thủ công nghiệp Kiều Kỵ (công nghiệp đa ngành); Kho xăng dầu Phú Thị

Các cụm công nghiệp, kho tàng và tiểu thủ công nghiệp được thực hiện theo dự án riêng.

3.3.4. Khu vực dự kiến phát triển đô thị

Khu vực dự kiến phát triển đô thị có tổng diện tích 1769,51ha, gồm:

- Khu vực dự kiến phát triển phía Nam cụm công nghiệp Ninh Hiệp, diện tích khoảng 194,49 ha.

- Khu vực dự kiến phát triển phía Bắc công viên Phù Đồng, diện tích khoảng 561,85 ha.

- Khu vực dự kiến phát triển đô thị Lệ Chi - Kim Sơn (cụm công nghiệp Hapro), diện tích khoảng 183,98ha.

- Khu vực dự kiến phát triển dọc đường Hà Nội - Hưng Yên, đường 5, diện tích 829,19ha.

Các khu vực dự kiến phát triển đô thị sẽ được thực hiện theo dự án riêng với cấu trúc đô thị bao gồm cả các khu dân cư nông thôn lân cận.

3.3.5. Quy hoạch sử dụng đất khu vực ngoài đô thị

Khu vực ngoài đô thị có diện tích 6596,41ha, là phần diện tích xây dựng các trung tâm dịch vụ nông thôn và diện tích các điểm dân cư nông thôn và đất nông nghiệp trên địa bàn huyện. Đến năm 2020 số dân cư tại khu vực trung tâm dịch vụ nông thôn và khu dân cư nông thôn huyện Gia Lâm đạt khoảng 193.260 người.

a) *Khu vực xây dựng các trung tâm dịch vụ nông thôn:* có tổng diện tích 231,81ha, gồm:

+ *Trung tâm dịch vụ Phù Đồng:* diện tích 32,31ha. Tại đây bố trí các công trình công cộng dịch vụ trong trung tâm có vai trò hỗ trợ cho các hoạt động dịch vụ thương mại, giáo dục cho 2 xã Phù Đồng và Trung Mầu.

+ *Trung tâm dịch vụ Lệ Chi-- Kim Sơn:* diện tích 51,44ha. Tại đây bố trí các công trình dịch vụ công cộng, nhà ở cho công nhân cụm công nghiệp Hapro; các công trình dịch vụ công cộng hỗ trợ cho các trung tâm xã Lệ Chi, Kim Sơn và Dương Quang.

+ *Trung tâm dịch vụ Đặng Xá:* có diện tích 38,18 ha. Bố trí các công trình dịch vụ công cộng hỗ trợ cho các trung tâm xã Cổ Bi, Đặng Xá, Phú Thị.

+ *Trung tâm dịch vụ Kiều Ky*: có diện tích 31,05ha. Tại đây bố trí các công trình dịch vụ công cộng, nhà ở cho công nhân cụm công nghiệp Kiều Ky; các công trình dịch vụ công cộng hỗ trợ cho các trung tâm xã Kiều Ky, Dương Xá..

+ *Trung tâm dịch vụ Đa Tốn*: có diện tích 78,83ha. Tại đây bố trí các tổ hợp thương mại dịch vụ cấp đô thị, chợ đầu mối, nơi giới thiệu các sản phẩm gốm, sứ...; các công trình dịch vụ công cộng hỗ trợ cho các trung tâm xã Đa Tốn, Bát Tràng, Kim Lan, Văn Đức.

b) *Quy hoạch sử dụng đất khu vực nông nghiệp, nông thôn*: có diện tích khoảng 6364,60ha, gồm khu vực trong đê có diện tích 3265,63 ha và khu vực ngoài đê có diện tích 3098,97ha.

- Mỗi xã có một trung tâm xã với tiêu chuẩn thiết kế đất công cộng khoảng 8-10m²/người, đảm bảo đáp ứng nhu cầu đất xây dựng các công trình công cộng của xã.

- Tiếp tục triển khai các dự án xây dựng khu công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp trên cơ sở đảm bảo các điều kiện về môi trường. Đối với các khu công nghiệp phát triển mới xây dựng theo hướng tập trung, đồng bộ và sử dụng.

- Khu vực làng, xã hiện có cải tạo chỉnh trang tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Đất xen kẹt sử dụng cho mục đích chung phục vụ nhu cầu cộng đồng, như: làm sân chơi, thể dục thể thao, cây xanh, bãi đỗ xe... Các hồ ao có diện tích từ 1000m² trở lên không được tự ý san lấp, để sử dụng thoát nước chung, bảo vệ cảnh quan và cải tạo vi khí hậu cho khu vực.

- Khu vực ngoài đê: Việc cải tạo xây dựng được thực hiện theo dự án riêng, đảm bảo tuân thủ Luật Đê điều. Khu vực làng cổ Bát Tràng tại xã Bát Tràng được bảo tồn, tôn tạo phục vụ du lịch.

- Đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh: Việc lập dự án cải tạo, xây dựng trong các khu vực này được thực hiện theo dự án riêng, tuân thủ Luật Di sản Văn hoá.

- Đảm bảo việc triển khai các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, gồm:

. Tuyến đường sắt đô thị và các nhà ga.

. Các tuyến đường vành đai và các nút giao thông lập thể

. Tuyến ống dẫn dầu và kho xăng dầu

. Tuyến điện cao thế 110KV và 2 trạm nút 110KV/22KV

. Các trạm cấp nước ngầm và trạm xử lý nước mặt (tại xã Phù Đổng)

. Các trạm xử lý nước thải và trạm xử lý rác thải tại Trung Mầu và Phù Đổng.

- Hệ thống các sông, hồ được giữ lại, cải tạo chỉnh trang, thiết lập các hành lang bảo vệ tại các sông, kênh, mương chống lấn chiếm và đảm bảo cảnh quan môi trường.

- Các khu vực nghĩa địa, nghĩa trang hiện có (trừ các nghĩa địa nằm trong các khu đô thị) về cơ bản được giữ lại, dự kiến là đất cây xanh sinh thái. Việc di dời sẽ cụ thể tùy sẽ xác định theo qui hoạch hệ thống nghĩa trang chung của Thành phố, phù hợp quá trình đô thị hoá.

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

Bảng tổng hợp đất chỉ tiêu đại toàn huyện đến 2020

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ chiếm đất (%)	Dân số (ngàn người)
A	Khu đô thị	3107,07		129,84
1	Khu đô thị Yên Viên	284,30	100,0	16,91
1.1	Khu vực xây dựng công trình dịch vụ đô thị	23,05	8,11	
1.2	Khu vực xây dựng nhà ở	69,19	24,34	16,91
	<i>Đất ở hiện có</i>	<i>60,01</i>		14,29
	<i>Đất ở mới</i>	<i>9,18</i>		2,62
1.3	Khu vực XD các khu CX, công viên, vườn hoa	26,83	9,44	

1.4	Khu công nghiệp, kho tàng	21,31	7,50	
1.5	Khu vực xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng	0,66	0,23	
1.6	Khu vực đất cơ quan, trường đào tạo	5,27	1,85	
1.7	Khu vực xây dựng các công trình đầu mối HTKT	69,00	24,27	
1.8	Đất quân sự, an ninh	1,25	0,44	
1.9	Đất GT từ đường khu vực rộng 17,5m trở lên.	60,35	21,23	
1.10	Đất sông (sông Đuống), kênh mương	7,39	2,60	
2	Khu đô thị Tây Bắc Yên Viên	631,53	100,0	19,27
2.1	Khu vực xây dựng công trình dịch vụ đô thị	26,06	4,13	
2.2	Khu vực xây dựng nhà ở	106,29	16,83	19,27
	Đất ở hiện có	87,61	13,87	14,60
	Đất ở mới	18,68	2,96	4,67
2.3	Khu vực XD các khu CX, công viên, vườn hoa	224,59	35,56	
2.4	Khu công nghiệp, kho tàng	11,90	1,88	
2.5	Khu vực xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng	5,10	0,81	
2.6	Khu vực đất cơ quan, trường đào tạo	64,03	10,14	
2.7	Khu vực xây dựng các công trình đầu mối HTKT	4,30	0,68	
2.8	Đất quân sự, an ninh	3,90	0,62	
2.9	Đất GT từ đường khu vực rộng 17,5m trở lên.	71,68	11,35	
2.10	Đất kênh mương	113,68	18,00	
3	Khu đô thị Đông Nam Yên Viên	547,49	100,00	32,05
3.1	Khu vực xây dựng công trình dịch vụ đô thị	28,2	5,15	
3.2	Khu vực xây dựng nhà ở	170,31	31,11	32,05
	Đất ở hiện có	109,53		16,85
	Đất ở mới	60,78		15,20
3.3	Khu vực XD các khu CX, công viên, vườn hoa	199,60	36,46	
3.4	Khu công nghiệp, kho tàng	18,92	3,46	
3.5	Khu vực xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng	1,93	0,35	
3.6	Khu vực đất cơ quan, trường đào tạo	6,03	1,10	
3.7	Khu vực xây dựng các công trình đầu mối HTKT	4,50	0,82	
3.8	Đất quân sự, an ninh	6,51	1,19	
3.9	Đất GT từ đường khu vực rộng 17,5m trở lên.	77,08	14,08	
3.10	Đất kênh mương	34,41	6,29	
4	Đô thị Trâu Quỳ	843,72		59,30
4.1	Khu vực xây dựng công trình dịch vụ đô thị	78,58	9,31	
4.2	Khu vực xây dựng nhà ở	236,77	28,06	59,30
	Đất ở hiện có	131,49		29,22
	Đất ở mới	105,28		30,08
4.3	Khu vực XD các khu CX, công viên, vườn hoa	127,57	15,12	
4.4	Khu công nghiệp, kho tàng	126,84	15,03	
4.5	Khu vực xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng	1,53	0,18	
4.6	Khu vực đất cơ quan, trường đào tạo	59,99	7,11	
4.7	Khu vực xây dựng các công trình đầu mối HTKT	41,50	4,92	
4.8	Đất quân sự, an ninh	0,36	0,04	
4.9	Đất GT từ đường khu vực rộng 17,5m trở lên.	165,62	19,63	
4.10	Đất kênh mương	4,96	0,59	
5	Khu công viên	586,52		2,31
5.1	Khu công viên đô thị X40	382,89		2,31
5.1.1	Khu vực công viên	364,45		

	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	305,26		
	Đất ở hiện có	10,39		2,31
	Khu vực đất cơ quan, trường đào tạo	4,77		
	Khu vực xây dựng các công trình đầu mối HTKT	19,00		
	Đất quân sự, an ninh	2,19		
	Đất đồng cao tốc HN-HP, đường sắt	22,84		
5.1.2	Đất nút giao thông đồng 5 - đường vành đai 3	18,44		
5.2	Khu vực mở rộng công viên đô thị X40	92,01		
	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	80,72		
	Khu vực xây dựng các công trình đầu mối HTKT	7,84		
	Đất đường Hà Nội - Hng Yên	3,45		
5.3	Khu vực CV Lịch sử văn hoá Phù Đồng	40,48		
	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	39,48		
	Khu vực xây dựng các công trình đầu mối HTKT	1,00		
5.4	Khu vực CV nghỉ ngơi giải trí Dương Quang	71,14		
	Đất công viên, cây xanh, mặt nước	70,74		
	Đất giao thông khu vực	0,40		
6	Cụm công nghiệp, kho tàng	213,51		
6.1	Cụm CN Hapro	70,05		
6.2	Cụm CN Ninh Hiệp	57,80		
6.3	Cụm CN Lâm Giang, làng nghề TTCN Kiều Ky	56,48		
6.4	Cụm CN Bát Tràng	18,50		
6.5	Kho xăng dầu Phú Thị	10,68		
B	Khu vực dự kiến phát triển đô thị	1769,51		
	Khu vực dự kiến phát triển phía Nam cụm CN Ninh Hiệp	194,49		
	Khu vực dự kiến phát triển phía Bắc CV Phù Đồng	561,85		
	Khu vực dự kiến phát triển đô thị Lê Chi- Kim Sơn	183,98		
	Khu vực dự kiến phát triển dọc đường HN- HY, đường 5	829,19		
C	Khu vực ngoài đô thị	6596,41		193,08
1	Khu trung tâm dịch vụ nông thôn	231,81		11,82
1.1	Trung tâm dịch vụ Phù Đồng	32,31		1,69
	Đất công cộng dịch vụ	14,32		
	Đất ở mới	7,60		1,69
	Đất cây xanh, mặt nước, nương	4,14		
	Đất công trình đầu mối HTKT	1,00		
	Đất giao thông khu vực	5,25		
1.2	Trung tâm dịch vụ Lê Chi - Kim Sơn	51,44		3,44
	Đất công cộng dịch vụ	12,42		
	Đất ở	16,38		3,44
	Đất ở hiện có	2,92		0,45
	Đất ở mới	13,46		2,99
	Đất cây xanh, mặt nước, nương	8,88		
	Đất giao thông khu vực	13,76		
1.3	Trung tâm dịch vụ Đặng Xá	38,18		1,90
	Đất công cộng dịch vụ	14,90		
	Đất ở mới	8,57		1,90
	Đất cây xanh, mặt nước, nương	7,28		
	Khu vực đất cơ quan, trường đào tạo	2,34		
	Đất giao thông khu vực	5,09		

1.4	Trung tâm dịch vụ Kiều Ky	31,05		1,69
	Đất công cộng dịch vụ	12,85		
	Đất ở	7,98		1,69
	Đất ở hiện có	1,25		0,19
	Đất ở mới	6,73		1,50
	Đất cây xanh, mặt nước, nương	5,01		
	Đất giao thông khu vực	5,21		
1.5	Trung tâm dịch vụ Đa Tốn	78,83		3,10
	Đất công cộng dịch vụ	17,32		
	Đất ở	18,74		3,10
	Đất ở hiện có	15,54		2,39
	Đất ở mới	3,20		0,71
	Đất cây xanh, mặt nước	32,53		
	Khu vực đất cơ quan, trường đào tạo	1,58		
	Khu vực xây dựng công trình tôn giáo, tín ngưỡng	1,18		
	Đất giao thông khu vực	7,48		
2	Khu vực nông nghiệp, nông thôn	6364,60	100,0	181,26
2.1	Khu vực trong đê	3265,63	100,0	149,96
	Đất công cộng	164,98	5,05	
	Đất cơ quan, trường đào tạo	20,52	0,63	
	Đất ở	1032,43	31,62	149,96
	Đất ở hiện có	901,22	27,60	125,10
	Đất ở mới	131,21	4,02	24,86
	Đất công viên, cây xanh	259,54	7,95	
	Đất an ninh quốc phòng	40,97	1,25	
	Đất tôn giáo tín ngưỡng	32,45	0,99	
	Đất sản xuất TTCN, công nghiệp, kho tàng	75,87	2,32	
	Đất giao thông	383,02	11,73	
	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	39,80	1,22	
	Đất CX cách ly, đất nông nghiệp và đất khác	1216,05	37,24	
2.2	Khu vực ngoài đê	3098,97	100,0	31,30
	Đất công cộng	20,31	0,66	
	Đất cơ quan, trường đào tạo	0,00	0,00	
	Đất ở	239,82	7,74	31,30
	Đất ở hiện có	226,43	7,31	28,80
	Đất ở mới	13,39	0,43	2,50
	Đất công viên, cây xanh	21,68	0,70	
	Đất an ninh quốc phòng	1,51	0,05	
	Đất tôn giáo tín ngưỡng	2,01	0,06	
	Đất sản xuất TTCN, công nghiệp, kho tàng	0,00	0,00	
	Đất giao thông	25,59	0,83	
	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	10,00	0,32	
	Đất sông Hồng, sông Đuống và bãi ngoài sông	2703,52	87,24	
	Sông Hồng và bãi ngoài sông Hồng	1014,74	32,74	
	Sông Đuống và bãi ngoài sông Đuống	1688,78	54,49	
	Đất CX cách ly, đất nông nghiệp và đất khác	74,53	2,41	

3.3.6. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:

a) *Bố cục kiến trúc các khu vực phát triển đô thị: Khu đô thị Yên Viên, đô thị Trâu Quỳ, khu đô thị Tây Bắc Yên Viên, Đông Nam Yên Viên:*

Cảnh quan chủ đạo của khu vực này được xác định theo không gian của các trục đường. Trục không gian chính là tuyến đường 1A, các trục đường khu vực. Điểm nhấn chính trong các khu đô thị là khu vực quảng trường trước nhà ga (ga Yên Viên, ga Cổ Bi). Cảnh quan chung của đô thị tổ chức theo hướng sinh thái, mật độ xây dựng thấp, nhiều cây xanh, công trình bố cục xen kẽ với không gian, cây xanh, mặt nước.

b) *Bố cục kiến trúc các khu vực nông thôn*: Cảnh quan khu vực làng xã truyền thống đồng bằng Bắc Bộ được bảo tồn, tôn tạo, đặc biệt là hệ thống không gian đặc trưng: di tích lịch sử văn hoá vật thể (đình, chùa...) và phi vật thể (lễ, hội...) và được bổ sung các không gian cảnh quan mới của các khu vực phát triển đô thị tại các trung tâm dịch vụ nông thôn.

c) *Bố cục cảnh quan của hệ thống công viên, sông, hồ*: Các sông Thiên Đức, sông Cầu Bấy được tôn tạo. Hai bên sông xây dựng hệ thống đường dạo. Hệ thống hồ được cải tạo và xây dựng mới gắn liền với hệ thống cây xanh, tạo thành hệ thống công viên.

d) *Bố cục cảnh quan khu vực ven sông Đuống, sông Hồng*: Là hệ thống hành lang cây xanh cảnh quan quan trọng của Hà Nội. Việc bố cục và quản lý kiến trúc cảnh quan khu vực này được thực hiện theo dự án riêng, tuân thủ Luật Đô thị.

e) *Bố cục cảnh quan khu vực phát triển nông nghiệp*: Việc phát triển các khu nông nghiệp sinh thái, trang trại góp phần tạo lập và làm phong phú cảnh quan chung, thúc đẩy các hoạt động dịch vụ du lịch.

3.4. Quy hoạch mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật:

3.4.1. Giao thông

a) *Các công trình giao thông đầu mối quốc gia và thành phố*:

+ *Đường sắt quốc gia và đường sắt đô thị*:

- Các tuyến đường sắt quốc gia Hà Nội - Hải Phòng, Hà Nội - Lạng Sơn, Hà Nội - Lào Cai sẽ được cải tạo, nâng cấp thành đường sắt đôi, khổ lòng sử dụng kết hợp với đường sắt đô thị (tuyến số 1). Xây dựng mới đoạn đường sắt Yên Viên - Đông Anh vòng tránh khu di tích Cổ Loa.

- Xây dựng đường sắt vành đai và đầu mối đường sắt phía đông của Thành phố. Vị trí và hướng tuyến cụ thể sẽ được xác định khi triển khai nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng.

- Cải tạo, nâng cấp và xây dựng mới các Ga: Yên Viên (ga lập tàu hàng và tàu khách), Cổ Bi (ga hàng hoá) và một số ga tránh.

Việc đầu tư xây dựng, cải tạo nâng cấp hệ thống đường sắt quốc gia và đường sắt đô thị sẽ được xác định cụ thể theo các dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ *Hệ thống đường bộ*: Xây dựng, cải tạo, nâng cấp mở rộng các tuyến quốc lộ hướng tâm hiện có và đường vành đai sau:

- Quốc lộ 5 có mặt cắt ngang điển hình rộng 60m.

- Quốc lộ 1A, đoạn qua khu đô thị Yên Viên mặt cắt ngang điển hình rộng 48m

- Đường liên tỉnh Hà Nội-Hưng Yên mặt cắt ngang điển hình rộng 40m.

- Đường Vành đai 3 quy mô 6-8 làn xe (không bao gồm các đường gom 2 bên)

- Đường cao tốc Hà Nội-Hải Phòng quy mô 6-8 làn xe (không bao gồm các đường gom 2 bên).

- Đường liên vùng Văn Giang (tỉnh Hưng Yên) - Kiều Kỵ - Dương Quang - Phú Thị - Phù Đổng - Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ Bắc Ninh quy mô 6 - 8 làn xe.

- Xây dựng các nút giao khác mức giữa các tuyến cao tốc, quốc lộ hướng tâm, đường Vành đai với các trục giao thông chính của huyện.

- Xây dựng các công trình đầu mối giao thông đường bộ (quy mô mỗi công trình 5 - 10ha): Bãi đỗ xe tải, Bến và Bãi đỗ xe, xe buýt Yên Viên; Bến xe tải Trâu Quỳ, Ninh Hiệp, cảng thông quan tại Cổ Bi...

Việc đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp mở rộng các tuyến quốc lộ hướng tâm hiện có, các công trình đầu mối giao thông đường bộ, đường vành đai và các nút giao khác mức sẽ được xác định cụ thể theo các dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Đường thủy: Xây dựng cảng hàng hoá Phù Đồng trên sông Đuống tại khu vực Cổ Bi, Đặng Xá. Cải tạo, nâng cấp một số cảng sông phục vụ du lịch tại các xã Kim Lan, Văn Đức, Bát Tràng và chuyên dùng phục vụ khai thác và vận chuyển VLXD trên sông Hồng và sông Đuống.

Các cảng sông được thực hiện theo dự án riêng, tuân thủ Luật Đê điều, đảm bảo yêu cầu thoát lũ và phù hợp với quy hoạch cơ bản hai bên bờ sông Hồng, sông Đuống được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Các tuyến đường tại khu vực phát triển đô thị, liên huyện, liên xã:

- Các tuyến đường chính đô thị, đường liên khu vực, đường chính khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng 40m, 30m, 22-23m bao gồm: Đường Đông Dư - Dương Xá; Đường Yên Thường - Yên Viên - Đình Xuyên - Phù Đồng - Trung Mầu; Đường trục khu đô thị Yên Viên; Đường trục khu đô thị Trâu Quỳ - Kiều Ky.

- Một số tuyến đường khu vực, đường liên xã có mặt cắt ngang điển hình rộng 17,5m sẽ được xác định cụ thể trong quy hoạch chi tiết.

- Tuyến đường đê sông Hồng, sông Đuống được cải tạo, nâng cấp tăng cường khả năng phòng chống lũ lụt và kết hợp phục vụ giao thông trên địa bàn huyện. Khi lập dự án đầu tư xây dựng phải có ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý đê điều.

c) Các bãi đỗ xe: Khu vực phát triển đô thị: xây dựng các bãi đỗ xe tập trung theo tiêu chuẩn xác định tại Quyết định số 165/2003/QĐ-UB ngày 02/12/2003 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt quy hoạch mạng lưới các điểm đỗ xe và bãi đỗ xe công cộng thành phố đến năm 2020. Các trung tâm dân cư khu vực nông thôn: xây dựng bãi đỗ xe tập trung phục vụ yêu cầu sản xuất và sinh hoạt, sẽ được xác định theo dự án riêng.

d) Giao thông công cộng:

Ngoài tuyến tuyến đường sắt đô thị Ngọc Hồi - Yên Viên, Như Quỳnh sẽ được đầu tư xây dựng theo dự án riêng, trên các trục tuyến đường phố chính sẽ tổ chức mạng lưới vận chuyển hành khách công cộng chủ yếu bằng phương tiện xe buýt hoặc xe buýt nhanh có tổ chức làn đường riêng. Các tuyến xe buýt công cộng sẽ được bổ sung, tăng mật độ mạng lưới và hệ số tuyến phù hợp với mạng lưới đường theo quy hoạch.

3.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Thoát nước mưa: Nguyên tắc chung: xây dựng hệ thống thoát nước mưa kết hợp giữa tự chảy và trạm bơm động lực thoát ra sông Đuống, sông Hồng, sông Bắc Hưng Hải. Khai thác sử dụng hệ thống thủy lợi hiện có. Các lưu vực thoát nước chính như sau:

- Khu vực Bắc Đuống:

. Lưu vực 1 (diện tích khoảng 1052ha), gồm xã Yên Thường và một phần xã Yên Viên, thoát ra sông Ngũ Huyện Khê qua trạm bơm Liên Đàm (công suất 3,4m³/s). Xây dựng các hồ điều hoà có tổng diện tích khoảng 85ha và các tuyến cống thoát nước mưa có đường kính D 800- 2000mm, mương thoát nước B=12-20m H=3-3,5m.

. Lưu vực 2 (diện tích khoảng 1181 ha), gồm: khu đô thị Yên Viên, một phần xã Yên Viên và các xã Đình Xuyên, Ninh Hiệp, Phù Đồng, Dương Hà, thoát ra sông Đuống qua trạm bơm Dương Hà (công suất: 10,6m³/s). Xây dựng các hồ điều hoà có tổng diện tích khoảng 49ha và các tuyến cống thoát nước mưa có đường kính D800-2000mm, mương thoát nước B= 12-20m, H_{tb}= 3-3,5m.

. Lưu vực 3 (diện tích khoảng 913ha), gồm xã Trung Mầu và một phần các xã Ninh Hiệp, Phù Đồng, thoát ra sông Đuống qua các trạm bơm Phù Đồng, Thịnh Liên (công suất: 9,7m³/s). Xây dựng các hồ điều hoà diện tích khoảng 48ha và các tuyến cống thoát nước mưa có đường kính D800-1750mm, mương thoát nước B= 12-20m, H_{tb}= 3-3,5m.

- Khu vực Nam Đuống:

. Lưu vực 1 (có diện tích khoảng 2384ha), gồm khu đô thị Trâu Quỳ, khu công viên đô thị, một phần diện tích quận Long Biên (phía Đông đường vành đai 3) và các xã Đông Dư, Đa Tốn, thoát ra sông sông Cầu Bây, dẫn về 2 trạm bơm xây dựng mới: Trạm bơm Đông Dư (công suất 8-10m³/s) và Xuân Thụy (công suất: 10-12m³/s) để bơm ra sông Hồng và sông Bắc Hưng Hải. Xây dựng các hồ điều hoà có tổng diện tích khoảng 156ha và các tuyến cống thoát nước mưa có đường kính D 800-2500mm, mương thoát nước B=12-20m, Htb= 3-3,5m. Riêng đối với sông Cầu Bây sẽ được cải tạo, mở rộng mặt cắt ngang 40m để đảm bảo yêu cầu thoát nước tự chảy cho quận Long Biên và một phần huyện Gia Lâm (khi mực nước sông Bắc Hưng Hải < 3,0m).

- Lưu vực 2 (có diện tích khoảng 3170ha), gồm các xã Dương Xá, xã Đặng Xá, Kim Sơn, Lệ Chi, Dương Quang, xã Kiều Ky, chia thành tiểu lưu vực: Tiểu lưu vực sông Giàng - Bắc Hải (diện tích khoảng 2520ha) ra cống Liễu Khê vào sông Đáy; Tiểu lưu vực mương Kiên Thành (diện tích khoảng 251ha) ra cống Tân Quang vào sông Bắc Hưng Hải; Tiểu lưu vực cống Hoàng Xá (diện tích khoảng 406ha) ra cống Hoàng Xá vào sông Bắc Hải.

Để chủ động tiêu nước, trạm bơm Đông Dư và Xuân Thụy có công suất đảm bảo thể hỗ trợ tiêu nước cho toàn bộ tiểu lưu vực mương Kiên Thành và tiểu lưu vực cống Hoàng Xá.

- Khu vực ngoài đê sông Hồng: Bao gồm xã Bát Tràng, Kim Lan, Văn Đức và một phần xã Đông Dư thuộc phạm vi quy hoạch cơ bản phát triển sông Hồng, hệ thống thoát nước sẽ được nghiên cứu cụ thể phù hợp quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Hệ thống thoát nước trong các khu đô thị, các tuyến đường đã có quy hoạch (hoặc dự án đầu tư xây dựng) được cấp thẩm quyền phê duyệt sẽ thực hiện theo dự án riêng.

Đối với các khu vực dự kiến phát triển đô thị khi triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, 1/500, thì diện tích hồ điều hoà nằm trong hệ thống thoát nước đô thị cần đảm bảo tỷ lệ từ 4% đến 5% so với diện tích đất phát triển đô thị.

Đối với khu vực dân cư làng xóm: cải tạo và xây dựng hoàn thiện hệ thống thoát nước hiện có và được thực hiện theo dự án riêng.

Hệ thống thoát nước mưa chính, cao độ san nền và cao độ cống trong quy hoạch chỉ mang tính định hướng. Khi triển khai QHCT ở tỷ lệ 1/2000, 1/500 có thể được xem xét điều chỉnh bổ sung phù hợp điều kiện thực tế và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) San nền: Cao độ san nền khu vực phát triển đô thị: Cao độ san nền trung bình khu đô thị Yên Viên: khoảng 6,6 - 8,6m; Khu công viên đô thị: khoảng 4,5 - 5,9m; Đô thị Trâu Quỳ: khoảng 4,5-5,9m; Khu Bắc Đống 1: khoảng 5,5 - 7,6m; Khu Bắc Đống 2: khoảng 5,6 - 7,5m; Khu Nam Đống 1A: khoảng 5,5 - 6,7m; Khu Nam Đống 1B: khoảng 5,5 - 6,7m; Khu Nam Đống 2: khoảng 4,5-5,7m.

Các khu vực đã có quy hoạch chi tiết và dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt thực hiện theo dự án riêng. Khi lập dự án đầu tư xây dựng phát triển đô thị phải có giải pháp san nền đảm bảo tương quan phù hợp với cao độ nền khu vực dân cư hiện có cũng như các quy hoạch chi tiết, các dự án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo yêu cầu thoát nước.

3.4.3. Cấp nước:

a) Nguồn cấp nước: Chủ yếu khai thác, sử dụng nước ngầm. Về lâu dài có thể xây dựng bổ sung 2 nhà máy cấp nước mặt để cấp nước cho huyện Gia Lâm và một phần quận Long Biên với quy mô công suất khoảng 250.000m³/ngày.đêm. Dự kiến xây dựng tại khu vực phía Nam xã Phù Đổng và tại xã Đông Dư (trong khu công viên cây xanh hồ điều hoà).

b) Giải pháp cấp nước:

- Nhà máy nước Yên Viên (công suất dự kiến 32.000m³/ngày.đêm) cấp nước sinh hoạt cho khu đô thị Yên Viên, khu đô thị Tây Bắc Yên Viên, khu đô thị Tây Nam Yên

Viên, các khu dân cư nông thôn tiếp giáp với các khu đô thị và khu vực dự kiến phát triển Nam Ninh Hiệp (nhu cầu 3404 m³/ngày.đêm).

- Nhà máy nước Trâu Quỳnh công suất dự kiến 50.000m³/ngày.đêm cấp nước sinh hoạt cho đô thị Trâu Quỳnh, khu công viên đô thị; các khu dân cư nông thôn lân cận và khu vực dự kiến phát triển dọc đường 5 (nhu cầu 14.500 m³/ngày.đêm).

- Các trạm cấp nước cục bộ: Trạm Phù Đồng công suất khoảng 10.000m³/ngày.đêm; Trạm tại xã Lệ Chi công suất khoảng 5000m³/ngày.đêm; Trạm Kim Sơn: 1000m³/ngày.đêm (đủ cấp cho cả khu vực dự trữ phát triển đô thị Kim Sơn - Lệ Chi); Trạm Đa Tốn: 1000m³/ngày.đêm; Trạm Kim Lan: 2000m³/ngày.đêm; trạm Văn Đức: 2000m³/ngày.đêm) cấp nước cho các trung tâm dịch vụ, công viên, điểm dân cư nông thôn tập trung xa các khu đô thị.

- Nhà máy cấp nước mặt tại Phù Đồng công suất 150.000m³/ngày.đêm dự kiến cấp cho khu vực dự trữ phát triển đô thị tại Nam Ninh Hiệp và Bắc Công viên Phù Đồng (với tổng nhu cầu khoảng 14.000m³/ngày.đêm).

- Nhà máy cấp nước mặt tại Đông Dư công suất 100.000m³/ngày.đêm cấp nước bổ sung cho quận Long Biên và cho khu vực dự kiến phát triển đô thị dọc đường 5 với nhu cầu cấp nước dự kiến khoảng 14.500m³/ngày.đêm.

- Đối với khu vực dự kiến phát triển đô thị Bắc công viên Phù Đồng ở giai đoạn trước mắt khi chưa xây dựng được nhà máy nước mặt có thể xem xét xây dựng trạm cấp nước cục bộ.

Tổng công suất của các nhà máy cấp nước và trạm cấp nước khoảng 126.000m³/ngày.đêm. Vị trí và công suất cụ thể của các nhà máy nước, các trạm cấp nước sẽ được xác định và thực hiện theo dự án riêng.

- Xây dựng mạng lưới các tuyến ống truyền dẫn, phân phối chính đường kính D100 - 400mm trên các trục đường quy hoạch, tạo mạch vòng cấp nước an toàn, liên tục.

Đối với khu vực phát triển đô thị, khi xây dựng bổ sung 2 nhà máy cấp nước mặt một số tuyến ống truyền dẫn, phân phối chính có thể sẽ được xem xét cải tạo, điều chỉnh phù hợp với việc phân bổ lại nguồn cấp nước.

3.4.4. Cấp điện:

a) *Nguồn cấp điện:* Từ các trạm 110KV Gia Lâm (E2) và 110KV Gia Lâm 2 (dự kiến xây dựng mới, công suất dự kiến 2x63MVA đặt tại Phú Thị), đồng thời được hỗ trợ cấp điện từ trạm 110KV Sài Đồng B (E.15); Sài Đồng A. Về lâu dài sẽ xây dựng từ trạm 110/22KV Gia Lâm 3 công suất dự kiến 2x63MVA tại xã Phù Đồng

Cải tạo, nâng cấp 2 tuyến dây 110KV Gia Lâm - Sài Đồng B - Phố Mới để nâng cao khả năng cấp điện cho các phụ tải.

Vị trí, quy mô công suất và quỹ đất xây dựng các trạm biến áp 110/22KV và các hướng tuyến đường dây 220, 110KV dự kiến cụ thể sẽ do cơ quan quản lý chuyên ngành điện quyết định và được thực hiện theo dự án riêng.

Các tuyến đường dây 220, 110KV hiện có sẽ được hạ ngầm theo quy định.

b) Tuyến dây trung thế:

Cải tạo và xây dựng mới các tuyến 22KV từ Trạm 110/22KV Gia Lâm (E2) và từ trạm 110/22KV Gia Lâm 2.

- Xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22KV dọc theo đường quy hoạch để cấp điện cho các khu vực phát triển đô thị.

- Các tuyến điện 35KV, 10KV, 6KV hiện có sẽ được cải tạo nâng lên cấp điện áp 22KV và hạ ngầm theo đường quy hoạch.

c) Trạm biến thế 22/0,4K:

Xây dựng các trạm biến thế 22/0,4KV đảm bảo yêu cầu cấp điện an toàn, theo yêu cầu phụ tải của các khu vực. Vị trí, quy mô công suất và quỹ đất xây dựng cụ thể của các trạm biến áp sẽ được xác định ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng.

3.4.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và Vệ sinh môi trường

a) Nhu cầu thu gom xử lý nước thải:

- Tổng nhu cầu nước thải phải thu gom xử lý trong toàn huyện khoảng 82.000 m³/ngày.đêm (phục vụ cho Khu vực phát triển đô thị và khoảng 50% nhu cầu khu vực nông thôn).

- Tổng nhu cầu nước thải phải thu gom xử lý dự kiến phục vụ cho khu vực dự kiến phát triển đô thị khoảng 24.000 m³/ngày.đêm.

- Nước thải trong các khu, cụm công nghiệp và Khu đô thị đã có dự án đầu tư xây dựng được xử lý cục bộ và thực hiện theo các dự án riêng. Nước thải trong các bệnh viện được xử lý cục bộ trong bản thân công trình.

b) Hệ thống thu gom và xử lý nước thải:

+ Nguyên tắc xử lý nước thải:

- Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải của đô thị (sinh hoạt, sản xuất, công cộng...)

- Nước thải trước khi xả ra hệ thống thoát nước mưa phải đảm bảo tiêu chuẩn theo qui định về môi trường và phải có thoả thuận của cơ quan quản lý môi trường.

- Tận dụng tối đa nước thải sau xử lý và đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh môi trường để tái sử dụng cho các nhu cầu khác (tưới cây, rửa đường, phục vụ nông nghiệp).

- Các trạm xử lý và trạm bơm chuyển bậc nên sử dụng các công nghệ tiên tiến, hiện đại ít ảnh hưởng đến môi trường, sử dụng đất tiết kiệm, đảm bảo khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường theo qui định. Diện tích và công suất các trạm xử lý và trạm bơm và khoảng cách an toàn vệ sinh môi trường xác định trong Đồ án chỉ là sơ bộ, chi tiết sẽ được nghiên cứu và xác định chính xác theo các dự án riêng.

+ Hệ thống thu gom và xử lý nước thải tại khu vực đô thị:

- Xây dựng 03 trạm xử lý: Trạm Tây Bắc Yên Viên tại xã Yên Thường (công suất 6.000m³/ngày.đêm, diện tích khoảng 1,5 ha) phục vụ cho khu đô thị Tây Bắc Yên Viên và khu dân cư nông thôn lân cận; Trạm Đông Nam Yên Viên tại xã Yên Viên (công suất 17.000m³/ngày.đêm, diện tích 2,5ha) phục vụ cho Khu đô thị Yên Viên và Khu đô thị Đông Nam Yên Viên; khu dân cư nông thôn lân cận và cho khu vực dự kiến phát triển tại Nam Ninh Hiệp; Trạm Trâu Quỳ tại xã Đông Dư (công suất 61.000m³/ngày.đêm, diện tích 9ha) phục vụ cho đô thị Trâu Quỳ, công viên đô thị, trung tâm dịch vụ Đa Tốn, khu dân cư nông thôn lân cận, một phần của quận Long Biên (khoảng 34.000 /ngày.đêm) và khu vực dự kiến phát triển dọc Đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng.

- Xây dựng mạng lưới thoát nước thải gồm các tuyến cống (có áp và không áp) D300 - D700 chạy dọc theo các tuyến đường quy hoạch và các trạm bơm chuyển bậc.

+ Hệ thống thu gom và xử lý nước thải tại khu vực nông thôn:

- Xây dựng 04 trạm xử lý nước thải tại khu vực tập trung phát triển, như các trung tâm dịch vụ, các khu công viên và khu vực tập trung dân cư, gồm: Trạm Phù Đổng tại xã Phù Đổng (công suất 10.000m³/ngày.đêm, diện tích 2ha) phục vụ Trung tâm dịch vụ Phù Đổng và Công viên văn hóa lịch sử Phù Đổng, khu dân cư lân cận và khu vực dự kiến phát triển Bắc Công viên Phù Đổng; Trạm Đặng Xá tại xã Đặng Xá (công suất 4.000m³/ngày.đêm, diện tích 1,3ha) phục vụ Trung tâm dịch vụ thương mại cảng sông Đặng Xá và khu dân cư lân cận; Trạm Kim Sơn tại xã Kim Sơn (công suất 6.000m³/ngày.đêm, diện tích 1,5ha) phục vụ Trung tâm dịch vụ Kim Sơn (Khu dịch vụ thương mại Hapro), Công viên nghỉ ngơi giải trí Dương Quang, khu dân cư lân cận và khu vực dự kiến phát triển đô thị Lệ Chi - Kim Sơn; Trạm Kiều Kỵ, tại xã Kiều Kỵ (công suất 2000m³/ngày.đêm, diện tích 1ha) phục vụ Trung tâm dịch vụ thương mại cụm Công nghiệp Kiều Kỵ, khu dân cư lân cận.

- Xây dựng mạng lưới thoát nước thải gồm các tuyến cống (có áp và không áp) D300 - D500 chạy dọc theo các tuyến đường quy hoạch và các trạm bơm chuyển bậc.

c) Vệ sinh môi trường:

+ Chất thải rắn

- Rác thải được thu gom phân loại ngay tại nguồn. Đối với rác thải công nghiệp, rác thải bệnh viện độc hại được xử lý theo các yêu cầu riêng phù hợp với từng loại rác thải.

- Xây dựng nhà máy xử lý rác thải Trung Mầu. Đối với bãi rác Kiều Ky hiện có, khi xây dựng đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng và phát triển đô thị tại khu vực này, sẽ di chuyển để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường chung cho khu vực.

+ Quy hoạch hệ thống nhà tang lễ, nghĩa trang, nghĩa địa:

- Nhà tang lễ: xây dựng 02 nhà tang lễ kết hợp với các bệnh viện xây dựng mới tại Trâu Quỳ và bệnh viện khu đô thị Tây Bắc Yên Viên.

- Nghĩa trang, nghĩa địa: đối với các khu nghĩa trang, nghĩa địa phân tán hiện có trên địa bàn các xã nằm trong khu vực phát triển đô thị giai đoạn đầu sẽ hạn chế không chôn cất thêm và sử dụng là nghĩa trang cát táng, lâu dài sẽ từng bước được di chuyển về nghĩa trang chung Thành phố.

- Để khai thác quỹ đất phát triển đô thị hai bên tuyến đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số: 1621/QĐ-TTg ngày 29/11/2007, nghĩa trang thành phố dự kiến xây dựng tại xã Đa Tốn (theo định hướng điều chỉnh quy hoạch chung) sẽ không xây dựng tại khu vực này.

+ Quy hoạch nhà vệ sinh công cộng:

- Trên các trục phố chính, khu thương mại, công cộng, chợ, bến bãi đỗ xe phải bố trí các nhà vệ sinh công cộng. Chi tiết sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án.

Lưu ý: Đối với các khu vực dự kiến phát triển đô thị, quy mô công suất, lưu lượng tính toán cho các công trình HTKT đầu nối chỉ mang tính dự báo. Khi lập QHCT ở tỷ lệ 1/2000, 1/500 sẽ được xem xét cụ thể và có thể được điều chỉnh bổ sung cho phù hợp yêu cầu phát triển đô thị khu vực này.

*** Lưu ý chung:**

- Quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm định hướng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính (được lập trên bản đồ tỷ lệ 1/5000, đồ đạc tháng 8/2006). Khi lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (được lập trên bản đồ tỷ lệ 1/2000, 1/500, đồ đạc tại thời điểm lập quy hoạch chi tiết và dự án), để phù hợp hiện trạng xây dựng thực tế, quy hoạch chung xây dựng huyện Gia Lâm có thể được nghiên cứu, bổ sung, điều chỉnh phù hợp và sẽ được cấp có thẩm quyền xem xét cụ thể khi phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư

- Trên địa bàn huyện Gia Lâm hiện có một số tuyến ống xăng dầu đặt ngầm. Vì vậy, các tuyến đường và công trình hạ tầng kỹ thuật nằm trong (hoặc cắt qua) hành lang tuyến ống xăng dầu hiện có, khi lập dự án đầu tư xây dựng, cần khảo sát hiện trạng và có sự thoả thuận của cơ quan quản lý công trình xăng dầu, cơ quan phòng cháy chữa cháy, đảm bảo an toàn, tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước.

- Hành lang bảo vệ các tuyến đê sông Hồng, sông Đuống, sông Bắc Hưng Hải và việc xây dựng các công trình ngoài bãi của các tuyến sông phải đảm bảo tuân thủ theo các qui định của Luật Đê điều.

3.5. Quy hoạch sử dụng đất đai xây dựng đợt đầu:

Quy hoạch sử dụng đất đai xây dựng đợt đầu tập trung thực hiện các dự án đã và đang triển khai xây dựng. Triển khai theo chương trình các dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính: Hệ thống các trục đường giao thông chính, trạm cấp nước sạch, trạm xử lý nước thải, các trạm bơm tiêu đầu mối và ưu tiên các dự án phát triển đô thị có quy mô đầu tư lớn, tạo động lực phát triển nhanh và bền vững.

Điều 2. Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm xác nhận hồ sơ, bản vẽ phù hợp với Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết trong vòng 15 ngày, kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực. Chủ trì phối hợp với Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết được phê duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức nghiên cứu lập

báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với quy hoạch chung này, trình cấp có thẩm quyền xem xét, thẩm định và phê duyệt theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch được duyệt và xử lý việc xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc các sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm, thủ trưởng các sở, ban, ngành các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT Thành ủy, TT HĐND TP;
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Đ/c PCT TT Phú Thái Bình;
- Đ/c PCT Nguyễn Văn Khôi;
- Đ/c PVP Phạm Chí Công;
- Đ/c PVP Nguyễn Văn Thịnh;
- Đ/c PVP Nguyễn Trọng Lễ ;
- TH, GTn (03);
- Lưu VT.

(Chữ ký)

**T.M.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thế Thảo