

ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐÔNG ANH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số 16086/QĐ-UBND

Đông Anh, ngày 27 tháng 11 năm 2021

### QUYẾT ĐỊNH

VIỆN QHXD HÀ NỘI  
CÔNG VĂN ĐẾN  
Số: 24  
Ngày 09 tháng 02 năm 2022

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực dân cư khu vực thôn  
Hà Lâm 2-3, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh  
Địa điểm: các xã Xuân Nộn, Thụy Lâm, huyện Đông Anh, Hà Nội.

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14;

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; 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 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015;

Căn cứ 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 khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 6600/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch Phân khu đô thị N6, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 5858/QĐ-UBND ngày 21/10/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Đề án Đầu tư, xây dựng huyện Đông Anh thành quận đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1901/QĐ-UBND ngày 15/4/2020 của UBND huyện Đông Anh về việc Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực dân cư thôn Hà Lâm 2-3, xã Thụy Lâm;

Căn cứ Văn bản số 4495/QHKT-P2+HTKT ngày 06/10/2021 của Sở quy hoạch Kiến trúc Hà Nội về góp ý các hồ sơ QHCT tỷ lệ 1/500 khu vực dân cư: thôn Phan Xá, xã Uy Nỗ; thôn Khuê Nữ, thôn Lâm Tiên xã Nguyễn Khê; thôn Hà lâm (2-3), xã Thụy Lâm - huyện Đông Anh;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị huyện Đông Anh tại Tờ trình số 44.0.6.../TTr-QLĐT ngày 13/12/2021.

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực dân cư thôn Hà Lâm 2-3, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực dân cư thôn Hà Lâm 2-3, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh.

Địa điểm: các xã Xuân Nộn, Thụy Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

**2. Vị trí, ranh giới, quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:** 340.271 m<sup>2</sup> (≈ 34,0 ha)

a) Vị trí:

Khu vực nghiên cứu nằm trong địa giới hành chính xã Thụy Lâm và một phần diện tích xã Xuân Nộn, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, thuộc ô quy hoạch C-2, nằm trong phân khu đô thị N6 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

b) Phạm vi, ranh giới:

+ Phía Đông và Đông Bắc một phần trùng chỉ giới tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang B=40m và một phần giáp khu đất cây xanh.

+ Phía Nam một phần giáp khu đất công nghiệp và một phần trùng chỉ giới tuyến đường quy hoạch có mặt cắt ngang B=24m.

+ Phía Tây giáp đất cây xanh cách ly.

c) Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:

- Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết: khoảng 340.271 m<sup>2</sup> (≈ 34,0 ha).

- Quy mô dân số khu vực nghiên cứu khoảng: 3.517 người.

**3. Mục tiêu:**

- Tuân thủ định hướng và cụ thể hóa các đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ - Tuân thủ định hướng và cụ thể hóa các đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội và Quy hoạch Phân khu đô thị N6, tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt; Hình thành khu vực dân cư theo hướng đô thị hóa trên nguyên tắc giữ cấu trúc không gian làng truyền thống.

- Đề xuất giải pháp khai thác có hiệu quả quỹ đất hiện có để bổ sung các thiết chế văn hóa, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; bảo tồn các công trình kiến trúc, văn hóa, tôn giáo có giá trị.

- Xây dựng, bổ sung, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các dự án và tạo lập cảnh quan hài hòa giữa các khu vực đô thị dự kiến với khu vực làng truyền thống.

- Xây dựng quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chính quyền địa phương quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

#### 4. Tính chất, chức năng chính khu vực lập quy hoạch:

a) Tính chất: Là khu vực dân cư hiện có cải tạo chỉnh trang, nâng cấp bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, kết hợp bảo tồn làng xã truyền thống hài hòa với các khu đô thị mới hoàn chỉnh, nhằm cải thiện điều kiện sống của người dân, đáp ứng nhu cầu cuộc sống đô thị văn minh hiện đại.

b) Chức năng: Các chức năng sử dụng đất chính trong khu vực nghiên cứu quy hoạch được định hướng bao gồm: Đất công cộng đơn vị ở; Đất cây xanh đơn vị ở, mặt nước; Đất trường THCS; Đất trường tiểu học; Đất trường mầm non; Đất ở hiện có; Đất bãi đỗ xe; Đất đường giao thông; Đất hạ tầng kỹ thuật; Đất cơ quan; Đất cây xanh cách ly; Đất di tích.

#### 5. Nội dung quy hoạch chi tiết:

a) Quy hoạch sử dụng đất.

Tổng diện tích đất khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết khoảng 340.722m<sup>2</sup>, được chia thành các ô đất quy hoạch, được định vị trên cơ sở ranh giới khu đất nghiên cứu, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông, bao gồm các chức năng sử dụng đất chính sau:

\* Đất Dân dụng có diện tích khoảng 284.190m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Đất công cộng đơn vị ở có diện tích khoảng: 22.655m<sup>2</sup>; gồm 04 ô đất có kí hiệu: CC1; CC2; CC3; CC4 là các công trình: Nhà văn hóa thôn Hà Lâm 2; Nhà văn hóa thôn Hà Lâm 3; Trạm y tế; Trung tâm thương mại, dịch vụ...

- Đất cây xanh đơn vị ở, mặt nước có diện tích khoảng: 21.326m<sup>2</sup> gồm 06 ô đất có kí hiệu: CX01; CX02; CX03 ... CX06 (trong đó có 1.285m<sup>2</sup> diện tích mặt nước).

- Đất trường THCS có diện tích khoảng: 21.707m<sup>2</sup>; ô đất có kí hiệu: THCS

- Đất trường Tiểu học có diện tích khoảng: 22.341m<sup>2</sup>; ô đất có kí hiệu: TH

- Đất trường mầm non Thu Lâm có diện tích khoảng: 8.976m<sup>2</sup>; ô đất có kí hiệu: MN (đang thi công xây dựng).

- Đất nhóm nhà ở:

+ Đất ở hiện có diện tích khoảng: 100.102m<sup>2</sup>; gồm 43 ô đất có kí hiệu: LX01; LX02; LX03;...; LX42; LX43 được cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch.

+ Đất đường giao thông nhóm ở có diện tích khoảng: 31.967m<sup>2</sup>.

- Đất đường đơn vị ở có diện tích khoảng 49.597 m<sup>2</sup>.

- Đất bãi đỗ xe có diện tích khoảng: 5.519m<sup>2</sup>; ô đất có kí hiệu: P1; P2; P3.

\* Đất xây dựng ngoài phạm vi dân dụng có diện tích khoảng 56.532m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Đất đường trong nhóm công nghiệp và phụ trợ có diện tích khoảng: 35.459m<sup>2</sup>

- Đất hạ tầng kỹ thuật có diện tích khoảng: 424 m<sup>2</sup>.

- Đất di tích có diện tích khoảng: 4.735m<sup>2</sup> gồm 02 ô đất có kí hiệu: DT01; DT02 (chùa Ngọc Lâm, chùa Hà Lâm).

- Đất cơ quan có diện tích khoảng: 10.128m<sup>2</sup>; ô đất có kí hiệu: CQ1 là ✓

Công ty giống vật tư trồng rừng Hà Nội ; CQ2, CQ3 là Trạm giống và cây trồng Đông Anh.

- Đất cây xanh cách ly có diện tích khoảng: 5.786m<sup>2</sup>; ô đất có kí hiệu: CL1; CL3; CL3.

*Bảng tổng hợp số liệu sử dụng đất trong phạm vi lập quy hoạch*

STT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			đất (m <sup>2</sup> )	(%)
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>		<b>284.190</b>	<b>83,45</b>
I.1	Đất công cộng đơn vị ở	CC	22.655	6,65
I.2	Đất cây xanh đơn vị ở, mặt nước	CX	21.326	6,26
I.3	Đất trường THCS	THCS	21.707	6,37
I.4	Đất trường tiểu học	TH	22.341	6,56
I.5	Đất trường mầm non	NT	8.976	2,63
I.6	Đất nhóm nhà ở		132.625	38,93
I.6.1	Đất ở hiện có	LX	100.102	29,38
I.6.2	Đất đường nhóm ở		31.967	9,40
I.7	Đất bãi đỗ xe	P	5.519	1,62
I.8	Đất đường đơn vị ở		49.597	14,56
<b>II</b>	<b>Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng</b>		<b>56.532</b>	<b>16,55</b>
II.1	Đất đường trong nhóm công nghiệp và phụ trợ		35.459	10,40
II.2	Đất hạ tầng	HTKT	424	0,10
II.3	Đất di tích	DT	4.735	1,39
II.4	Đất cơ quan	CQ	10.128	2,97
II.5	Đất cây xanh cách ly	CL	5.786	1,70
	<b>Tổng cộng</b>		<b>340.722</b>	<b>100,0</b>

Ghi chú:

- Các chỉ tiêu cụ thể từng lô đất để kiểm soát xây dựng theo quy hoạch xác định cụ thể theo bảng thống kê số liệu quy hoạch sử dụng đất (Phụ lục kèm theo) và bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (QH-04).

- Đối với các công trình công cộng, bao gồm cả công trình văn hóa, trường mẫu giáo... khi cải tạo chỉnh trang hoặc xây dựng mới cần phải tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành và các quy định hiện hành về tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình, phòng cháy chữa cháy.

- Đối với khu vực đất ở làng xóm:

+ Khi cải tạo chỉnh trang các ô đất riêng lẻ cần tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, khoảng lùi tối thiểu theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. Mật độ xây dựng trong ô đất xác định ✓

tại quy hoạch này là mật độ gộp, mật độ xây dựng thuần sẽ được xác định theo Quy chuẩn đối với từng ô đất cụ thể. Trong các ô đất ở làng xóm có thể xen lẫn các quỹ đất trống, xen kẹt nhỏ lẻ. Quá trình thực hiện các thủ tục về đất đai, xây dựng trong giai đoạn sau cần rà soát nguồn gốc từng thửa đất cụ thể làm cơ sở để thực hiện theo quy định pháp luật.

+ Khi thực hiện đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang các tuyến đường giao thông trong khu vực làng xóm, có thể thực hiện phân giai đoạn tùy theo tình hình thực tế để từng bước di dời các công trình hiện có nằm trong phạm vi mở đường quy hoạch; vị trí, quy mô quỹ đất tái định cư sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án do cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với đất di tích, tôn giáo tín ngưỡng được xếp hạng, cần thực hiện theo Luật di sản và các quy định về công trình di tích.

- Với các khu đất đỗ xe, đề xuất có thể nghiên cứu xây dựng bãi đỗ xe nhiều tầng để tăng khả năng phục vụ nhu cầu cho khu vực. Phương án xây dựng các bãi xe nhiều tầng sẽ được xác định cụ thể tại dự án riêng, các chỉ tiêu về tầng cao, mật độ phù hợp với các quy định hiện hành được các cấp có thẩm quyền xem xét quyết định. ~~Bố trí kết hợp các công trình: trạm sạc điện, trạm xăng dầu, điểm tập kết chất thải rắn...~~

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

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

\* Định hướng chung:

Khu đất được xác định hướng tiếp cận chính từ hướng 2 đường có mặt cắt đường lần lượt 40m và 24m, có vai trò kết nối khu vực dân cư làng xóm hiện hữu với các khu vực dân cư các thôn lân cận. Là hướng tiếp cận chính vào thôn Hà Lâm 2-3, cảnh quan hai bên tuyến đường là điểm nhấn, trực cảnh quan chính trong khu vực nghiên cứu.

Đối với quỹ đất công còn trống ưu tiên bố trí các khu cây xanh, vườn hoa kết hợp với chức năng văn hóa, thể dục thể thao tại khu vực trung tâm của nhóm ở.

Tầng cao các công trình trong khu vực lập quy hoạch đều tổ chức theo hướng thấp tầng, tạo không gian hài hòa với cảnh quan chung khu vực, đồng bộ giữa khu mới và khu hiện hữu.

\* Giải pháp cụ thể:

- Không gian dân cư ở hiện có: Cải tạo chỉnh trang, khi thiết kế cụ thể cần tuân thủ các điều kiện khống chế của đồ án, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành. Khu dân cư hiện có được bổ sung các khu cây xanh sân chơi và công trình công cộng để đảm bảo phục vụ người dân cũng như tạo các không gian công cộng có tính mở.

- Công viên cây xanh, vườn hoa: trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, phục vụ dân cư khu vực,... hình thức tổ chức sân vườn đẹp. ✓

phong phú, thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch. cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo tươi xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo, vòi phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng... để tăng cường hiệu quả sử dụng, tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn. bố trí lối ra vào thuận tiện và cân tuân thủ Tiêu chuẩn TCVN 9257:2012 (Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế).

- Trường mầm non Thủ Lâm; Trường Tiểu học; Trường THCS; nhà văn hóa thôn Hà Lâm 2; nhà văn hóa thôn Hà Lâm 3; Trạm y tế; Trung tâm thương mại – dịch vụ được thực hiện theo dự án riêng, trong trường hợp cải tạo, xây dựng lại cần nghiên cứu và tuân thủ theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Đối với khu vực đất ở hiện có: cải tạo chỉnh trang, khi thiết kế cụ thể cần tuân thủ các điều kiện khống chế của đồ án, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Quy định hiện hành.

- Đối với công trình di tích: bảo tồn các công trình di tích hiện có, tu bổ, tôn tạo, phục hồi các công trình, hạng mục kiến trúc bị hư hại. Đối với các công trình xây dựng mới cần xây dựng hình thái kiến trúc phù hợp, hài hòa với cảnh quan chung của khu vực.

*\* Một số các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan chính như sau:*

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được quy định cho từng ô đất trên “Bảng thống kê chi tiết chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất”, cần được tuân thủ khi thiết kế công trình. Việc điều chỉnh quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật.

- Việc đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng các công trình phải tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật có liên quan, hình thức kiến trúc phải được nghiên cứu đồng bộ trong việc gắn kết không gian khu vực.

- Tại các vị trí theo quy hoạch là các công trình tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực phải đảm bảo quy mô, tính chất điểm nhấn không gian, tạo tính đặc thù riêng và gắn kết với không gian xung quanh.

- Khi thi công phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu của công trình đã khống chế và khoảng cách các công trình theo quy định, các công trình phụ trợ như nhà để xe, phòng thường trực,... có thể trùng chỉ giới đường đỏ.

- Mặt bằng tổ hợp các công trình tại bản vẽ sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan mang tính chất minh họa, khi lập dự án đầu tư xây dựng cho từng hạng mục công trình, hình thức sẽ được nghiên cứu cụ thể đảm bảo phù hợp với nhu cầu sử dụng, định mức quy định, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các yêu cầu khống chế về sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan của hồ sơ quy hoạch này.

- Đối với vườn hoa, cây xanh trong khu vực nghiên cứu: Không xây dựng công trình có khối tích quá lớn, chủ yếu trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, công trình phụ trợ... hình thức tổ chức sân vườn đẹp, phong phú, thuận tiện cho sử dụng chung. Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo tươi xanh cho cả bốn mùa, thiết kế tăng cường hiệu quả sử dụng cho người đi, hàng rào (nếu có) cần thiết kế thoáng, không che chắn tầm nhìn, bố trí

lối ra vào thuận tiện. Khuyến khích sử dụng các loại cây xanh phù hợp với danh mục tại văn bản số 1073/UBND-KT ngày 25/6/2019 của UBND Huyện Đông Anh về việc phê duyệt danh mục, chủng loại, tiêu chuẩn và quy cách cây xanh khuyến khích trồng trên địa bàn Huyện.

- Các yêu cầu chi tiết khác về tổ chức và bảo vệ cảnh quan được quy định tại Thuyết minh tổng hợp kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

c) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

\* Quy hoạch giao thông:

- Đường nhóm công nghiệp:

+ Tuyến đường quy hoạch ở phía Đông Bắc có quy mô mặt cắt ngang  $B=40m$ , gồm lòng đường 2 chiều, mỗi chiều rộng 8m; dải phân cách giữa rộng 9,5m; hè mỗi bên rộng 7,25m.

+ Tuyến đường quy hoạch ở phía Đông Nam có quy mô mặt cắt ngang  $B=24m$ , gồm lòng đường 2 chiều, mỗi chiều rộng 7m; hè mỗi bên rộng 5m.

- Đường phân khu vực:

+ Các tuyến đường quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang điển hình  $B=17,5m$ , gồm lòng đường 2 làn xe rộng 7,5m; hè mỗi bên rộng 5m.

+ Tuyến đường Thụy Lâm có quy mô mặt cắt ngang điển hình  $B=17,5m$ , gồm lòng đường 3 làn xe rộng 10,5m; hè mỗi bên rộng 3,5m.

+ Các tuyến đường quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang điển hình  $B=15m$ , gồm lòng đường 2 làn xe rộng 7m; hè mỗi bên rộng 4m.

+ Các tuyến đường quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang điển hình  $B=11m$ , gồm lòng đường 2 làn xe rộng 7m; hè mỗi bên rộng 2m.

- Các tuyến đường nhóm nhà ở, lối vào nhà:

+ Các tuyến đường quy hoạch có quy mô mặt cắt ngang điển hình  $B=14m$ , gồm lòng đường 2 làn xe rộng 6m; hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đối với khu vực đất ở hiện có:

Cải tạo, nâng cấp đường thôn xóm thành các tuyến đường có quy mô mặt cắt ngang rộng tối thiểu 10m với đường 2 làn xe (lòng đường 6m; hè mỗi bên 2m) và rộng tối thiểu 7,5m (lòng đường 3,5m; hè mỗi bên 2m) và 4m (lòng đường 3,5m; lề gia cố mỗi bên 0,25m) với đường 1 làn xe.

Các tuyến đường ngõ xóm khác khuyến khích cải tạo, mở rộng thành đường rộng tối thiểu 4m tạo điều kiện thuận lợi cho giao thông, bố trí hạ tầng kỹ thuật và phòng cháy chữa cháy.

- Bãi đỗ xe:

+ Bãi đỗ xe tập trung: Dự kiến bố trí 03 bãi đỗ xe tập trung với tổng diện tích khoảng  $5.519m^2$ .

+ Bãi đỗ xe công trình:

Các ô đất công trình công cộng đơn vị ở, trường học, cơ quan... phải tự đảm bảo chỗ đỗ xe bản thân

Các thửa đất nhà ở làng xóm hiện có nhưng không đảm bảo các điều kiện ✓

tự đỗ xe tại nhà thì sẽ được đáp ứng bởi các bãi đỗ xe tập trung.

Diện tích đỗ xe tại các công trình công cộng, điểm đỗ xe dọc đường, bãi đỗ xe kết hợp với các khu đất cây xanh v.v.. không tính vào chỉ tiêu đất giao thông.

Một số chỉ tiêu đạt được:

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch 340.722 m<sup>2</sup> (100%).
- Diện tích đất giao thông (không gồm giao thông tĩnh): 117.023 m<sup>2</sup> (34,35%).
- Mật độ mạng lưới đường tính đến đường phân khu vực : 13,67 km/km<sup>2</sup>.
- Mật độ mạng lưới đường tính đến lối vào nhà : 25,3 km/km<sup>2</sup>.
- Diện tích đất giao thông trên đầu người 33,18 m<sup>2</sup>/người..

\* Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

*San nền:*

+ Đối với khu vực làng xóm hiện hữu có cao độ nền cơ bản ổn định được giữ theo hiện trạng, cao độ xây dựng  $H=5,35\div 6,8m$ .

- Khu vực xây dựng mới: cao độ nền được nội suy từ cao độ tim đường. Thiết kế san nền với độ dốc nền  $i\geq 0,004$ , đảm bảo yêu cầu thoát nước cho ô đất xây dựng công trình. Thiết kế san nền này là thiết kế sơ bộ để tạo mặt bằng thi công xây dựng công trình, sau này cần san nền hoàn thiện cho phù hợp với mặt bằng kiến trúc cảnh quan và thoát nước chi tiết của công trình. Cao độ nền dao động khoảng  $H=6,0m\div 6,8m$ .

*Hệ thống thoát nước mặt:*

- Nguồn xả: Theo quy hoạch, khu đất thuộc lưu vực tiêu về Trạm bơm Mạnh Tân ở phía Đông. Nước mặt trong khu đất được thoát vào các tuyến cống dọc các tuyến đường quy hoạch, sau đó để thoát vào các tuyến kênh tiêu quy hoạch ở phía Đông Bắc và Đông Nam, mực nước thiết kế tại các điểm đầu nổi thoát nước  $H=4,75\div 5,14m$ .

- Thiết kế hệ thống công bản có kích thước  $B\times H=0,4\times 0,6m\div 1,75\times 2,0m$  cùng với hệ thống rãnh nắp đan hiện trạng có kích thước  $B0,2\div 0,8m$  thu gom nước mặt khu đất.

- Cống thoát nước mặt được thiết kế với độ đầy bằng 1 và nổi cống theo phương pháp nổi ngang đỉnh cống.

- Cống thoát nước mặt được bố trí dưới lòng đường tại tim đường hoặc lề đường, thu nước mặt từ các ga thu. Cao độ đặt cống phụ thuộc vào cao độ mặt đường và cao độ mực nước thiết kế tại cửa xả.

\* Cấp nước:

- Nguồn cấp: Được lấy từ nhà máy nước sông Đuống (công suất đến năm 2020 là 300.000 m<sup>3</sup>/ngđ) thông qua đường ống cấp nước phân phối  $\varnothing 200mm$  dọc tuyến đường quy hoạch  $B=40m$  ở phía Đông Bắc,  $\varnothing 150mm$  dọc tuyến đường quy hoạch  $B=17,5m$  ở phía Tây và đường quy hoạch  $B=24m$  ở phía Đông Nam.

- Giải pháp đầu nổi mạng lưới đường ống cấp nước: ✓



+ Mạng lưới ống cấp nước truyền dẫn: thiết kế dọc tuyến đường quy hoạch để đảm bảo cấp nước cho khu vực quy hoạch mới và các yêu cầu phòng cháy chữa cháy.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy khu vực là hệ thống chữa cháy áp lực thấp, kết hợp giữa nước sinh hoạt và nước chữa cháy.

+ Dọc theo các tuyến đường có đường ống cấp nước đường kính từ  $\varnothing 110\text{mm}$  trở lên bố trí họng cứu hoả, khoảng cách giữa các họng cứu hoả theo quy định hiện hành.

\* Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

*Thoát nước thải:*

+ Hệ thống thu gom: Sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp, cụ thể:

Khu vực xây dựng mới: thu gom bằng cống thoát nước thải riêng. Xây dựng tuyến cống thoát nước thải riêng D300mm trên đường quy hoạch B=40m phía Đông Bắc, đường quy hoạch B=17,5m phía Tây, đường quy hoạch B=24m phía Đông Nam khu đất để thu gom nước thải về trạm xử lý.

Khu dân cư hiện có: nước thải được thoát vào cống thoát nước chung của khu vực, sau đó thông qua giếng tách thu gom vào hệ thống thoát nước thải, rồi về trạm xử lý nước thải khu vực.

- Nguồn xả và điểm tiếp nhận: Khu đất lập quy hoạch thuộc lưu vực trạm xử lý nước thải (thuộc Quy hoạch phân khu đô thị N6).

*Vệ sinh môi trường:*

+ Phân loại chất thải rắn: Để thuận tiện trong thu gom, vận chuyển và tái sử dụng cần phải được phân loại chất thải rắn ngay từ nơi thải ra. Chất thải rắn thải thông thường từ các nguồn thải khác nhau được phân loại theo hai nhóm chính: nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định.

+ Phương thức thu gom:

+ Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom trực tiếp bằng xe đẩy tay theo giờ cố định hoặc thu gom vào các thùng chất thải rắn và công ten nơ kín dung tích tối thiểu là 100 lít và không lớn hơn 700 lít. Số lượng, vị trí các thùng và công ten nơ chứa chất thải rắn được tính toán theo bán kính phục vụ khoảng 100m/thùng.

+ Với các nơi công cộng... đặt các thùng chất thải rắn nhỏ có nắp kín dung tích tối thiểu là 100lít và không lớn hơn 1m<sup>3</sup>, khoảng cách 100m/thùng.

- Trong khu vực nghiên cứu bố trí 4 điểm tập kết chất thải rắn ở các khu vực cây xanh với diện tích khoảng 50m<sup>2</sup>.

- Nhà vệ sinh công cộng: Dự kiến bố trí các nhà vệ sinh công cộng tại các ô đất cây xanh. Quy mô cụ thể sẽ được xây dựng trong các giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng. Ngoài ra tại các công trình công cộng, bố trí khu vực vệ sinh công cộng tại bản thân công trình, quy mô được xác định tùy thuộc tính chất và phương án thiết kế kiến trúc công trình.

\* Cấp điện và chiếu sáng công cộng:

- Nguồn cấp: Khu vực nghiên cứu quy hoạch được cấp điện từ Trạm biến áp 110/22kV KCN Đông Anh 1 (công suất dự kiến: 2x63mVA) dự kiến xây dựng ở phía Nam. Trước mắt, khi trạm biến áp trên chưa được xây dựng, khu vực nghiên cứu tiếp tục sử dụng nguồn điện trung thế hiện có từ Trạm biến áp 110kV Nối cấp Đông Anh hiện có.

- Lưới điện trung thế 22kV:

+ Sử dụng thống nhất cấp điện áp 22kV được bố trí đi trong hào cáp riêng, hoặc đi chung trong tuy nèn kỹ thuật, hào kỹ thuật (nếu có) với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác.

- Trạm biến áp hạ thế 22/0,4kV:

+ Đối với các trạm biến áp hiện trạng: Giữ nguyên vị trí và công suất của trạm biến áp Hà Lâm 5 như hiện trạng. Di chuyển trạm biến áp Hà Lâm 3 vào hè đường, phù hợp với Quy hoạch Sử dụng đất, Quy hoạch Giao thông và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; Nâng công suất trạm biến áp Hà Lâm 3 và Hà Lâm 1 phù hợp với nhu cầu tính toán sử dụng điện.

+ Đối với các trạm biến áp xây mới: Bố trí tại khu vực trung tâm vùng phụ tải để giảm tối đa tổn thất điện áp cho các tuyến hạ thế 0,4kV; Bán kính phục vụ không quá 300m. Các trạm biến áp xây dựng mới trên hè, ưu tiên lựa chọn kiểu trạm trụ thép đơn thân có kích thước chiếm đất khoảng 1,5x1,5m, cao khoảng 3m. Sử dụng các gam máy biến áp: 180kVA đến 750kVA.

Lưu ý: công suất và vị trí các trạm biến áp hạ thế sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn thiết kế dự án.

- Lưới điện hạ thế:

- Các tuyến cáp hạ thế 0,4kV được thiết kế đi chung trong hào kỹ thuật (nếu có) hoặc chôn trong cống bê, hào cáp riêng.

- Mạng hạ thế chiếu sáng đèn đường:

+ Nguồn điện cấp cho chiếu sáng đường giao thông được lấy từ các trạm biến áp hạ thế của khu vực, phân bố theo thiết kế hệ thống điện chiếu sáng đường.

- Cấp chiếu sáng đường giao thông được bố trí đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,5m-0,7m hoặc bố trí chôn ngầm dọc theo ngõ xóm kết hợp với các loại cáp khác (cáp 0,4kV sinh hoạt, cáp viễn thông...).

- Hệ thống chiếu sáng công cộng, vườn hoa, đường dạo, sân vườn được thiết kế khi lập dự án riêng, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các trạm sạc điện ô tô công cộng được bố trí kết hợp cùng bãi đỗ xe.

\* Thông tin liên lạc:

- Bưu chính: Hoạt động bưu chính sẽ được phục vụ với Bưu điện huyện Đông Anh và các đại lý bưu điện trong khu vực.

- Viễn thông:

+ Nguồn cấp: Khu đất lập quy hoạch được cấp tín hiệu từ Trạm VT 28.000 ✓

thuê bao dự kiến xây dựng ở phía Tây Nam khu đất lập quy hoạch.

+ Mạng cáp viễn thông: được bố trí song song với các tuyến cáp điện 22kV và 0,4kV, bố trí đi trong cống bê tông riêng hoặc đi chung trong hào kỹ thuật với các tuyến hạ tầng kỹ thuật khác.

+ Dự kiến xây dựng mới 09 tủ cáp thuê bao có dung lượng từ 50 đến 450 thuê bao.

+ Các tủ cáp có thể được bố trí kết hợp với trạm biến áp hạ thế, bố trí gần trung tâm phụ tải, trong khu đất cây xanh hoặc nơi có hè đường rộng.

+ Mạng vô tuyến: Bao gồm các trạm phát sóng BTS, dự kiến bố trí trong các ô đất cây xanh, đất công cộng. Quy mô, công suất các trạm này sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế tiếp theo.

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

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường, mặt cắt ngang điển hình và các yếu tố kỹ thuật ghi trực tiếp trên bản vẽ.

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

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo đúng Quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm ngành.

\* Đánh giá môi trường chiến lược

- Thực hiện dự án 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 người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh hiện đại.

\* Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị

- Dọc theo các trục đường giao thông dự kiến bố trí hệ thống hào kỹ thuật chứa hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cáp điện, thông tin liên lạc...

## **6. Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết.**

Trên cơ sở phân loại các dự án đầu tư, việc quản lý quy hoạch xây dựng được thực hiện theo từng dự án. Trong giai đoạn triển khai thực hiện dự án phải tuân thủ các quy định của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt về kiến trúc quy hoạch như: quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng... và các quy định quản lý kèm theo đồ án này.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

Trưởng phòng Quản lý đô thị chịu trách nhiệm tổ chức kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu vực dân cư khu vực thôn Hà Lâm 2-3, xã Thụy Lâm, huyện Đông Anh phù hợp với Quyết định này.

UBND xã Thụy Lâm chủ trì, phối hợp với Phòng Quản lý đô thị huyện Đông Anh tiếp nhận hồ sơ, tổ chức công bố công khai Quy hoạch chi tiết được duyệt để các tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân được biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

Chủ tịch UBND xã Thụy Lâm, Trưởng phòng Quản lý đô thị huyện Đông Anh, Đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị Huyện có trách nhiệm chỉ đạo kiểm tra, quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Các phòng, ban ngành, đơn vị liên quan triển khai và phối hợp thực hiện theo đúng Quy hoạch chi tiết xây dựng được UBND Huyện phê duyệt, tuân thủ quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng... và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư và xây dựng.

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

Chánh Văn phòng HĐND và UBND Huyện, Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Kinh tế, Văn hóa và thông tin, Giáo dục và Đào tạo, Y tế; Trung tâm Văn hóa thông tin và Thể thao Đông Anh; Đội trưởng đội Quản lý trật tự xây dựng đô thị Huyện; Chủ tịch UBND xã Thụy Lâm; Thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận: <sup>40</sup>

- Như Điều 3;
- UBND thành phố Hà Nội
- Sở QHKT Hà Nội;
- TT Huyện ủy, TT HĐND Huyện;
- Các đ/c PCT UBND Huyện;
- Viện QH XD Hà Nội;
- Lưu: VT, QLDT <sup>(10)</sup>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Linh



PHỤ LỤC

Quyết định số 16286/QĐ-UBND ngày 27/11/2021  
của UBND huyện Đông Anh)

Bảng thống kê số liệu quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	MĐXD	Tầng cao tối đa	HS SDD	Dân số
			(M2)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(Người)
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>		284.190				
1.1	Đất công cộng đơn vị ở	CC	22.655	40	3	1.2	
1.1	Tạm y tế	CC1	1.501	40	3	1.2	
1.2	Nhà văn hóa thôn Hà Lâm 3	CC2	2.399	40	3	1.2	
1.3	Trung tâm thương mại, dịch vụ ...	CC3	17.241	40	3	1.2	
1.4	Nhà văn hóa thôn Hà Lâm 2	CC4	1.514	40	3	1.2	
1.2	Đất cây xanh đơn vị ở, mặt nước	CX	21.326	5	1		
2.1	Cây xanh	CX1	2.542	5	1		
2.2	Cây xanh	CX2	4.756	5	1		
2.3	Cây xanh	CX3	4.949	5	1		
2.4	Cây xanh	CX4	1.710	5	1		
2.5	Sân bóng	CX5	4.564	5	1		
2.6	Cây xanh	CX6	2.805	5	1		
1.3	Đất trường THCS	THCS	21.707	40	4	1.6	413
1.4	Đất trường Tiểu học	TH	22.341	40	4	1.6	488
1.5	Đất trường mầm non Thụ Lâm	MN	8.976	40	2	0.8	176
1.6	Đất nhóm nhà ở		132.625				
1.6.1	Đất ở hiện có	LX	100.102	60	5	3.0	3.527
6.1		LX1	895	60	5	3.0	32
6.2	Cây xanh	LX2	4.678	60	5	3.0	58
6.3		LX3	622	60	5	3.0	22
6.4		LX4	1.943	60	5	3.0	68
6.5		LX5	1.807	60	5	3.0	64
6.6		LX6	1.750	60	5	3.0	62
6.7		LX7	1.676	60	5	3.0	59
6.8		LX8	1.950	60	5	3.0	69
6.9		LX9	1.999	60	5	3.0	70
6.10		LX10	2.001	60	5	3.0	70
6.11		LX11	1.771	60	5	3.0	62
6.12		LX12	1.687	60	5	3.0	59
6.13		LX13	1.665	60	5	3.0	59
6.14		LX14	1.799	60	5	3.0	63

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	HS SĐĐ	Dân số
			(M2)	(%)	(Tầng)	(Lần)	(Người)
6.15		LX15	1.900	60	5	3,0	67
6.16		LX16	2.104	60	5	3,0	74
6.17		LX17	1.774	60	5	3,0	63
6.18		LX18	6.317	60	5	3,0	226
6.19		LX19	2.909	60	5	3,0	102
6.20		LX20	2.487	60	5	3,0	88
6.21		LX21	2.497	60	5	3,0	88
6.22		LX22	2.404	60	5	3,0	85
6.23		LX23	2.369	60	5	3,0	83
6.24		LX24	2.405	60	5	3,0	85
6.25		LX25	2.351	60	5	3,0	83
6.26		LX26	2.300	60	5	3,0	81
6.27		LX27	3.807	60	5	3,0	134
6.28		LX28	2.956	60	5	3,0	104
6.29		LX29	606	60	5	3,0	21
6.30		LX30	2.897	60	5	3,0	102
6.31		LX31	3.317	60	5	3,0	117
6.32		LX32	1.490	60	5	3,0	52
6.33		LX33	2.466	60	5	3,0	87
6.34		LX34	4.203	60	5	3,0	148
6.35		LX35	1.887	60	5	3,0	66
6.36		LX36	1.942	60	5	3,0	68
6.37		LX37	3.522	60	5	3,0	124
6.38		LX38	3.214	60	5	3,0	113
6.39		LX39	3.120	60	5	3,0	110
6.40		LX40	2.850	60	5	3,0	100
6.41		LX41	3.955	60	5	3,0	139
6.42		LX42	1.588	60	5	3,0	56
6.43		LX43	1.242	60	5	3,0	44
I.6.2	Đất đường nhóm ở		31.967				
I.7	Đất bãi đỗ xe	P	5.519				
I.7.1		P1	921				
I.7.2		P2	2.000				
I.7.3		P3	2.598				
I.8	Đất đường đơn vị ở		49.597				
II	Đất xây dựng ngoài phạm vi dân dụng		56.532				

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích đất	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	HS SĐĐ	Dân số
			(M <sup>2</sup> )	(%)	(Tầng)	(Lần)	(Người)
II.1	Đất đường trong nhóm công nghiệp và phụ trợ		35.459				
II.2	Đất hạ tầng	HT	424				
	Cây xăng	HT1	316				
	Rãnh thoát nước	HT2	108				
II.3	Đất di tích	DT	4.735				
3.1	Chùa Ngọc Lâm	DT1	3.616				
3.2	Chùa Hà Lâm	DT2	1.119				
II.4	Đất cơ quan	CQ	10.128	40	3	1,2	
4.1	Công ty giống vật tư trồng rừng Hà Nội	CQ1	2.138	40	3	1,2	
4.2	Trạm giống và cây trồng Đông Anh	CQ2	3.904	40	3	1,2	
4.3	Trạm giống và cây trồng Đông Anh	CQ3	4.086	40	3	1,2	
II.5	Đất cây xanh cách ly	CL	5.786				
5.1		CL1	2.874				
5.2		CL2	1.560				
5.3		CL3	1.352				
	<b>Tổng cộng</b>		<b>340.722</b>				<b>3.527</b>

## Ghi chú:

- Mật độ xây dựng cụ thể đối với từng lô đất trong khu vực đất ở làng xóm sẽ được xác định trong giai đoạn cấp phép xây dựng tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và phải đảm bảo phù hợp mật độ xây dựng gộp khu vực đất làng xóm không vượt quá 60%.