

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
V/v Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Đặng Xá
Huyện Gia Lâm- Hà Nội, Tỷ lệ : 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Căn cứ luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân;
- Căn cứ Nghị định số 91/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ về việc ban hành điều lệ quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Quyết định số 108/1998/QĐ-TTg ngày 20/6/1998 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung Thủ đô Hà nội đến năm 2020;
- Căn cứ Quyết định số 322/BXD-ĐT ngày 28/12/1993 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định lập các đồ án Quy hoạch xây dựng đô thị;
- Căn cứ Quyết định số 74/1999/QĐ-UB ngày 1/9/1999 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Huyện Gia Lâm tỷ lệ 1/5000;
- Căn cứ Quyết định 123/2001/QĐ-UB ngày 6/12/2001 của UBND Thành phố về việc ban hành quy định những nguyên tắc về quản lý đầu tư và xây dựng các khu đô thị mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà nội;
- Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch Kiến trúc tại tờ trình số 334/2003/QHKT-TTr ngày 30 tháng 09 năm 2003.

QUYẾT ĐỊNH

Điều I : Phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Hà Nội, tỷ lệ 1/500 thuộc khu quy hoạch Trâu Quỳ (TQ4), do Trung tâm Khoa học công nghệ xây dựng và môi trường (Công ty Tư vấn xây dựng dân dụng Việt Nam - Bộ xây dựng) lập và hoàn thành tháng 09/2003 với nội dung chủ yếu như sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô :

1.1/ Vị trí: Khu đô thị mới Đặng Xá - Gia Lâm, tỷ lệ 1/500, thuộc địa bàn hai xã Cổ Bi và Đặng Xá, Huyện Gia Lâm - Hà Nội.

1.2/ Ranh giới:

- Phía Bắc giáp tuyến điện cao thế 110KV và đường quy hoạch.
- Phía Nam giáp quốc lộ 5.
- Phía Đông giáp đường quy hoạch.
- Phía Tây giáp đường quy hoạch và Trung tâm thể dục thể thao Huyện Gia Lâm.



1.37 Quy mô: Tổng diện tích khu quy hoạch TQ4: 72.455 ha
 Dân số theo quy hoạch: khoảng 15.000 người
 Trong đó: Diện tích khu đô thị mới Đặng Xá: 33,59 ha
 Dân số theo quy hoạch: khoảng 6.500 người

2. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá quy hoạch chi tiết huyện Gia Lâm 1/5000 và Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2020.
- Nghiên cứu xây dựng khu đô thị mới ở cửa ngõ phía Đông Hà Nội hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật nhằm giải quyết nhu cầu phát triển nhà ở chung của Thành phố (nhà ở di dân giải phóng mặt bằng, quỹ nhà phát triển mới, nhất là quỹ nhà dành cho cán bộ công nhân khu vực công nghiệp phía Đông Hà Nội).
- Làm cơ sở pháp lý để cải tạo, chỉnh trang khu nhà ở thấp tầng hiện có, tạo quỹ nhà tái định cư, tạo cảnh quan đô thị mới ở phía bắc đường 5, xứng đáng là trung tâm của huyện Gia Lâm và vị trí cửa ngõ phía Đông Hà Nội.

3. Nội dung quy hoạch chi tiết:

3.1 Quy hoạch sử dụng đất:

a. *Phê duyệt nguyên tắc về phân khu chức năng sử dụng đất toàn khu quy hoạch (ký hiệu TQ4) như sau:*

Tổng diện tích quy hoạch sử dụng đất khu quy hoạch TQ4:	72.455 ha
<i>Trong đó:</i>	
- Đất công trình công cộng khu vực :	4.172 ha
- Đất cây xanh cách ly bảo vệ kênh mương :	2.928 ha
- Đất hành lang bảo vệ tuyến điện cao thế :	0.701 ha
- Đất đường quốc gia và di dân giải phóng mặt bằng :	3.000 ha
- Đất cây xanh, TDTT :	2.444 ha
- Đất đường khu vực :	10.87 ha
- Đất đơn vị ở :	48.337 ha
Gồm : - Đơn vị ở 1: 21,506 ha	
- Đơn vị ở 2: 26,831 ha	

b. *Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Đặng Xá tỷ lệ 1/500:*

Tổng diện tích lập quy hoạch:	33,59 ha
<i>Cơ cấu sử dụng đất bao gồm:</i>	
- Đất đường quốc lộ 5 mở rộng :	3 ha
- Đất đường khu vực :	4,9 ha
- Đất hành lang cách ly tuyến điện cao thế :	2,6 ha

- Đất cây xanh cách ly bảo vệ kênh mương	:	1,59 ha
- Đất đơn vị ở	:	21,5 ha
Trong đó	:	
+ Đất công cộng đơn vị ở	:	0,970 ha
+ Đất nhà trẻ, mẫu giáo	:	1,040 ha
+ Đất trường học tiểu học, trung học cơ sở	:	1,540 ha
+ Đất cây xanh, TDĐT, kết hợp đỗ xe	:	2,208 ha
+ Đất ở (gồm đất xây dựng nhà ở sân vườn và lối vào nhà)	:	13,773 ha
• Đất di dân giải phóng mặt bằng	:	1,000 ha
• Đất nhà ở cao tầng (60% đất ở)	:	7,317 ha
• Đất nhà ở thấp tầng (40% đất ở)	:	5,456 ha
+ Đất đường nhánh	:	1,982 ha

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở:

TT	Chức năng sử dụng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)
I	Đất công cộng đơn vị ở	9700	4,73
1.1	Đất công cộng đơn vị ở	2960	
1.2	Đất công cộng đơn vị ở	2960	
1.3	Đất công cộng đơn vị ở	3780	
II	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	10490	4,87
2.1	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	5370	
2.2	Đất nhà trẻ, mẫu giáo	5120	
III	Đất trường cấp 1,2	15240	7
3.1	Đất trường trung học cơ sở	8290	
3.2	Đất trường tiểu học	6950	
IV	Đất cây xanh, bãi đỗ xe	22080	10,2
4.1	Đất cây xanh	8440	
4.2	Đất cây xanh	6030	
4.3	Đất cây xanh	7610	
V	Đất ở	137730	64
5.1	Đất nhà ở cao tầng	12200	
5.2	Đất nhà ở cao tầng	7570	

5.3	Đất nhà ở cao tầng	7470	
5.4	Đất nhà ở cao tầng	11580	
5.5	Đất nhà ở cao tầng	34350	
5.6	Đất nhà ở thấp tầng	15630	
5.7	Đất nhà ở thấp tầng	14940	
5.8	Đất nhà ở thấp tầng	11640	
5.9	Đất nhà ở thấp tầng	12350	
5.10	Đất di dân GPMB	10000	
VI	Đất đường nhánh	19820	9,2
	Tổng diện tích	215060	100

* Khi có chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng khu đô thị mới, sẽ phải thực hiện theo Quyết định 123/2001/QĐ-UB ngày 6/12/2001 của UBND TP về việc dành lại quỹ nhà đất cho Thành phố.

3.2 Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan :

- Bố trí các công trình cao tầng phía trục đường 5, các công trình thấp tầng ở phía trong, trung tâm là không gian cây xanh và trường học. Tại các vị trí có điểm nhìn rộng được bố trí các công trình cao tầng hợp khối để tạo điểm nhấn về kiến trúc.

- Tại hai góc giao nhau của đường nhánh trung tâm đơn vị ở với đường khu vực 22m bố trí công trình công cộng, dịch vụ thương mại hỗn hợp cấp đơn vị ở (tầng cao khoảng 7 tầng ÷ 9 tầng).

- Dọc theo những trục đường phân khu vực xây dựng chủ yếu nhà ở nhiều tầng kết hợp dịch vụ công cộng ở tầng 1 tạo sự sinh động về không gian kiến trúc cho trục đường.

- Hai bên các trục đường nhánh và đường nội bộ (mặt cắt ngang 13,5m ÷ 15m, 17,5m) bố trí các công trình công cộng như : trường học, nhà trẻ mẫu giáo, nhà vườn, biệt thự (có tầng cao từ 2 ÷ 3 tầng) kết hợp cây xanh, bãi xe, tạo cảnh quan đẹp cho khu trung tâm nhóm nhà.

3.3 Quy hoạch giao thông :

a. Đối với khu quy hoạch TO4 :

- * Đường Thành phố, Quốc gia, đường phố khu vực gồm có:
 - Đường quốc lộ 5 mở rộng có chiều dài 837m theo dự án của Bộ Giao thông vận tải.
 - Đường biên phía Bắc có chiều dài 833m với mặt cắt ngang 30m.
 - Đường biên phía Nam có chiều dài 840m với mặt cắt ngang 22m.
 - Đường biên phía Tây có chiều dài 715m với mặt cắt ngang 27m.
 - Đường biên phía Đông có chiều dài 768m với mặt cắt ngang 22m.
 - Đường khu vực có chiều dài 840m với mặt cắt ngang 30m.

* Đường đơn vi ở gồm:

- Đường nhánh chính: Có mặt cắt 17,5m và 15m.

- Đường vào nhà có mặt cắt 11,5m ÷ 13,5m.

* Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật: được xác định theo Quy hoạch chi tiết huyện Gia Lâm và cụ thể hoá khi lập quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án.

b. Đối với khu đô thị mới Đặng Xá tỷ lệ 1/500:

Trong phạm vi lập quy hoạch là 33,59 ha gồm có:

- Đường Thành phố và Quốc gia: Quốc lộ 5 mở rộng về phía Bắc theo dự án của Bộ Giao thông vận tải.

- Đường khu vực: đường phía Bắc có mặt cắt 30m, dài 840m (lòng đường 15m, vỉa hè 7,5m x 2). Đường phía Nam có mặt cắt 22m, dài 837m (lòng đường 12m, vỉa hè 5m x 2). Đường phía Tây có mặt cắt 27m, dài 350m (lòng đường 12m, vỉa hè 7,5m x 2). Đường phía Đông có mặt cắt 22m, dài 251m (lòng đường 12m, vỉa hè 5m x 2).

- Đường trục chính trung tâm có mặt cắt ngang 35m (lòng đường 7,5m x 2, vỉa hè 5m x 2, dải cây xanh cách ly 10m). Tổng chiều dài 130m.

- Đường nhánh: gom đường nhánh chính có mặt cắt 17,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 5mx2), đường nhánh phụ có mặt cắt 15m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 3,75mx2). Tổng chiều dài 958m.

- Đường vào nhà: có mặt cắt từ 11,5 ÷ 13,5m (lòng đường 5,5m ÷ 7,5m, vỉa hè 3m x 2).

- Trong khu đô thị mới các công trình công cộng, nhà vườn và nhà ở kiểu biệt thự phải đảm bảo chỗ đỗ xe trong công trình.

- Bố trí hai điểm đỗ xe kết hợp với hai khu cây xanh ở trung tâm nhóm nhà.

Điều II :

Giám đốc Sở Quy hoạch Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ, bản vẽ kèm theo Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký quyết định này; Chủ trì, phối hợp với Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm và Công ty đầu tư phát triển hạ tầng (Tổng công ty thủy tinh và gốm xây dựng) tổ chức công bố công khai quy hoạch chi tiết để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện.

- Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 khu quy hoạch TQ4 và quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Đặng Xá - Gia Lâm (phần sử dụng đất và giao thông, tỷ lệ 1/500). Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm công bố lựa chọn chủ đầu tư theo Quyết định số 155/2002/QĐ-UB ngày 18/11/2002 của UBND Thành phố; Đơn vị được giao làm chủ đầu tư phải triển khai các bước tiếp theo: hoàn chỉnh Quy hoạch chi tiết hệ thống hạ tầng kỹ thuật, lập dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Đặng Xá theo nguyên tắc đảm bảo đồng bộ toàn khu đô thị mới. Tổ chức nghiên



cứu lập báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định của pháp luật trình các cấp có thẩm quyền tham mưu và phê duyệt.

- Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm chịu trách nhiệm quản lý, giám sát xây dựng theo quy hoạch và xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký.

Điều III :

Chánh văn phòng HĐND và UBND thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch Kiến trúc, Kế hoạch Đầu tư, Địa chính Nhà đất, Xây dựng, Giao thông công chính, Khoa học Công nghệ và Môi trường, Tài chính Vật giá; Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm, Chủ tịch UBND các xã: Đặng Xá và Cổ Bi; Tổng giám đốc Tổng công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng, Thủ trưởng các Ban, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như điều III
- Văn phòng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư
- Bộ Tài nguyên môi trường
- TT Thành ủy, TT HĐND Thành phố (để B/C)
- Các PCT UBND Thành phố
- Các PVP, TH, các tổ CV, Xã
- Lưu

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
CHỦ TỊCH



HOÀNG VĂN NGHIÊN