

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc ban hành Điều lệ quản lý xây dựng**  
**Quy hoạch chung xây dựng huyện Thanh Trì**  
**(Tỷ lệ 1/5.000)**

**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 Quyết định số 49/2009/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Thanh Trì, tỷ lệ 1/5000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Điều lệ quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Thanh Trì, tỷ lệ 1/5.000.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực 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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

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



Nguyễn Thế Thảo

**ĐIỀU LỆ QUẢN LÝ XÂY DỰNG**  
**QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG HUYỆN THANH TRÌ, TỶ LỆ 1/5000**  
(Ban hành theo Quyết định số ~~50~~ 49/2009/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2009  
của Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội)

**Chương I**  
**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Điều lệ này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng Quy hoạch chung xây dựng huyện Thanh Trì tỷ lệ 1/5000 đã được phê duyệt theo Quyết định số ~~50~~ 49/2009/QĐ - UB ngày 20 tháng 01 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

**Điều 2.** Ngoài những quy định nêu trong Điều lệ này, việc quản lý xây dựng trong ranh giới quy hoạch còn phải tuân thủ các quy định pháp luật khác có liên quan của Nhà nước.

**Điều 3.** Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Điều lệ phải được Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

**Điều 4.** Chủ tịch UBND huyện Thanh Trì, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội và Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND Thành phố về việc quản lý xây dựng trong ranh giới quy hoạch theo đúng quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

**Chương II**  
**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 5.** Vị trí, ranh giới, quy mô ;

1. Vị trí: Huyện Thanh Trì có vị trí địa lý nằm ở cửa ngõ phía Nam thành phố Hà Nội. Khu vực nghiên cứu quy hoạch bao gồm toàn bộ phạm vi ranh giới hành chính huyện Thanh Trì hiện nay.

2. Ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

- Phía Bắc giáp quận Hoàng Mai
- Phía Tây giáp quận Thanh Xuân và Hà Đông.
- Phía Đông giáp sông Hồng, huyện Gia Lâm và tỉnh Hưng Yên.
- Phía Nam giáp huyện Thường Tín, huyện Thanh Oai

3. Quy mô đất quy hoạch:

- Phạm vi nghiên cứu bao gồm toàn bộ đất đai trong ranh giới hành chính huyện Thanh Trì, diện tích khoảng 6.292,73ha.

**Điều 6.** Toàn bộ đất đai trên địa bàn huyện Thanh Trì có tổng diện tích 6.292,73ha, được tổ chức thành 2 khu vực:

- Khu vực phát triển đô thị có diện tích 2.870,0ha
- Khu vực ngoài đô thị có diện tích 3.422,73ha, bao gồm:
  - + Khu vực bên trong đê sông Hồng có diện tích 2.261,63ha
  - + Khu vực ngoài đê sông Hồng có diện tích 1.161,10ha

**Điều 7.** Quy hoạch chung xây dựng Huyện Thanh Trì được phân chia thành các khu vực quản lý xây dựng như sau:

**A.** Khu vực phát triển đô thị:

1. Đất các công trình công cộng thành phố và khu vực
2. Đất cây xanh TĐTT
3. Đất khu ở (gồm các đơn vị ở, kể cả làng xóm đô thị hoá)
4. Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo
5. Đất di tích lịch sử văn hoá
6. Đất CN, kho tàng
7. Đất quốc phòng, an ninh
8. Đất công trình HTKT và hành lang bảo vệ
9. Đất sông mương thoát nước và hành lang bảo vệ
10. Đất cây xanh cách ly
11. Đất nghĩa trang

**B.** Khu vực ngoài đô thị:

- 1 Các trung tâm tiểu vùng, thị tứ, các điểm dân cư nông thôn
2. Khu tiểu thủ công nghiệp, làng nghề
3. Đất nông nghiệp, cây xanh, vui chơi giải trí TĐTT, cây xanh sinh thái..
4. Khu vực ngoài đê

**Điều 8.** Tổng diện tích quy hoạch chung huyện Thanh trì: 6.292,73ha có cơ cấu như sau:

Số TT	Hạng mục đất đai	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>Khu vực phát triển đô thị</b>	<b>2.870,00</b>	<b>45,6</b>
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>1.762,81</b>	<b>28,0</b>
1	Đất công trình công cộng thành phố, khu vực	21,67	
2	Đất cây xanh, TĐTT thành phố, khu vực	193,61	
3	Đất giao thông	128,91	
4	Đất khu ở	1.418,62	
	<i>Công trình công cộng</i>	58,09	
	<i>Đất công cộng hỗn hợp</i>	21,66	
	<i>Đất trường trung học phổ thông</i>	10,99	
	<i>Đất cây xanh, TĐTT</i>	312,60	
	<i>Đất giao thông (đường, quảng trường)</i>	158,68	
	<i>Đất đơn vị ở</i>	856,60	
<b>II</b>	<b>Đất dân dụng khác</b>	<b>197,36</b>	<b>3,1</b>
1	Đất hỗn hợp, dịch vụ văn phòng, đào tạo, y tế	176,59	
2	Đất di tích lịch sử văn hoá	20,77	
<b>III</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>646,72</b>	<b>10,3</b>
1	Đất CN, kho tàng	214,01	
2	Đất quốc phòng, an ninh	63,48	
3	Đất công trình đầu mối HTKT và hành lang b.vệ	178,90	
4	Đất sông mương thoát nước và hành lang bảo vệ	45,50	
5	Đất cây xanh cách ly	127,00	
6	Đất nghĩa trang	17,83	
<b>IV</b>	<b>Đất dự trữ phát triển</b>	<b>263,11</b>	<b>4,2</b>

<b>Khu vực ngoài đô thị:</b>		<b>3.422,73</b>	<b>54,4</b>
<b>I</b>	<b>Khu vực điểm dân cư nông thôn</b>	<b>969,19</b>	<b>15,4</b>
1	Đất công trình công cộng (gồm: T T hành chính, văn hoá, dịch vụ công cộng, TH, nhà trẻ..)	96,82	
2	Đất cây xanh, TDTT	29,03	
3	Đất giao thông	74,37	
4	Đất ở	677,62	
6	Đất làng nghề, sản xuất TTCN, kho tàng	68,60	
5	Đất công trình di tích lịch sử, tôn giáo tín ngưỡng	22,75	
<b>II</b>	<b>Đất hỗn hợp, dịch vụ văn phòng, đào tạo, y tế</b>	<b>45,92</b>	<b>0,7</b>
<b>III</b>	<b>Đất an ninh, quốc phòng</b>	<b>15,79</b>	<b>0,3</b>
<b>IV</b>	<b>Mặt nước(sông, muong..)</b>	<b>472,48</b>	<b>7,5</b>
<b>V</b>	<b>Đất nông nghiệp, cây xanh du lịch - sinh thái..</b>	<b>1.769,44</b>	<b>28,1</b>
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông quốc gia, thành phố và khu vực</b>	<b>91,59</b>	<b>1,5</b>
<b>VII</b>	<b>Đất nghĩa trang</b>	<b>58,32</b>	<b>0,9</b>
<b>Tổng diện tích đất oàn huyện</b>		<b>6.292,73</b>	<b>100</b>

**Điều 9.** Khu vực phát triển đô thị có tổng diện tích đất là 2.870,0ha, bao gồm:

1. Đất công trình công cộng thành phố và khu vực:

\* Có tổng diện tích khoảng: 79,76ha, bao gồm:

- Các trung tâm :

+ Trung tâm huyện: khu trung tâm hành chính huyện hiện nay và các công trình công cộng tập trung tại thị trấn Văn Điển.

+ Trung tâm công cộng cấp khu vực và khu ở: Dự kiến tổ chức 2 khu trung tâm mới có quy mô lớn nằm ở phía Nam huyện tại khu Liên Ninh, và phía Bắc đường 70A tại xã Tam Hiệp. Ngoài ra còn một số khu trung tâm công cộng có quy mô nhỏ hơn nằm rải rác trong các khu quy hoạch.

- Hệ thống công trình thương mại, dịch vụ: Khu đất của nhà máy Pin Văn Điển và phân lân Văn Điển định hướng chuyển đổi chức năng thành trung tâm thương mại dịch vụ, giới thiệu và bán sản phẩm, văn phòng.

- Hệ thống công trình Y tế: Các cơ sở hiện có được nâng cấp cải tạo chỉnh trang theo quy hoạch ... xây dựng mới các bệnh viện: Bệnh viện K, Trung Tâm ghép tạng, Viện bỏng quốc gia, bệnh viện Quốc tế Hải Châu ...

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

- Các công trình công cộng cải tạo và xây dựng mới tuân thủ quy chuẩn và quy hoạch chi tiết được duyệt, có thiết kế đô thị và hình thức kiến trúc hài hoà với khu vực. Tăng cường không gian quảng trường, lối đi bộ.

- Khu vực trung tâm huyện được giữ lại nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang theo quy hoạch. Khu vực Bắc đường 70A tại xã Tam Hiệp (hai bên muong Hoà Bình): khuyến khích xây dựng hợp khối cao tầng, cao không dưới 7 tầng, mật độ xây dựng không quá 35%. Khu trung tâm phía Nam (khu vực Liên Ninh) tạo không gian nối đường 1A sang khu công nghiệp và ga Ngọc Hồi là một trục chính tạo hình ảnh kiến trúc đô thị mới ở cửa ngõ phía Nam thành phố. Công trình xây dựng mới cao tầng không dưới 9 tầng, mật độ xây dựng không quá 40%.

- Khu khu trung tâm thương mại dịch vụ, công cộng hỗn hợp, văn phòng Tây quốc lộ 1A và hai bên đường 70 (đất của nhà máy Pin Văn Điển và phân lân Văn Điển): công trình xây dựng cao tầng không dưới 11 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30%.

2. Đất cây xanh, TDTT :

\* Có tổng diện tích khoảng: 506,21ha, bao gồm:

Khu cây xanh công viên TDTT, văn hoá, vui chơi giải trí, tượng đài: Khu tưởng niệm Danh nhân Chu Văn An tại xã Thanh Liệt, Tân Triều, Khu vực đài chiến thắng Ngọc Hồi, Khu công viên Cửa ô phía Nam, khu vực đầm Quang Lai tại thị trấn Văn Điển, các khu cây xanh công viên, vườn hoa nằm trong các khu ở.

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

Gắn kết chung với cây xanh đường phố, các dải cây xanh dọc các sông mương và vành đai cây xanh sinh thái ngoài đô thị thành một hệ thống hoàn chỉnh, góp phần cải thiện môi trường, phục vụ các hoạt động vui chơi giải trí, văn hoá thể thao, nghỉ dưỡng và mỹ quan đô thị. Phải có bố cục không gian kiến trúc, tính chất phù hợp với truyền thống, tập quán cộng đồng của đô thị, kết hợp hài hoà với mặt nước và môi trường xung quanh. Xây dựng theo quy hoạch chi tiết, thiết kế cảnh quan, dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

3. Đất khu ở (gồm các đơn vị ở, kể cả làng xóm đô thị hoá):

\* Tổng diện tích đất đơn vị ở khoảng: 856,60 ha.

Khu vực phát triển đô thị được tổ chức thành 6 khu ở và 3 đơn vị ở độc lập. Các khu ở chủ yếu được phát triển trên cơ sở các khu dân cư nông thôn đô thị hoá, và đất ở mới, có quy mô từ 2 – 4 đơn vị ở, được xây dựng và cải tạo đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hiện đại theo tiêu chuẩn của khu đô thị mới.

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

- Các công trình xây dựng cao tầng cần nghiên cứu giải pháp thấp tầng về phía làng xóm và cần tạo sân vườn không gian mở. Tăng cường, bổ sung mở rộng các không gian sinh hoạt cộng đồng, vườn hoa, sân chơi thể dục thể thao, chỗ để xe, cảnh quan nội bộ các khu vực tái phát triển. Mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Các khu đô thị mới: Tây Nam Kim Giang, Hạ Đình, Cầu Bươu, Tứ Hiệp thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ và tăng cường thiết kế đô thị, chú trọng các công trình xây dựng cao tầng phía giáp các trục đường thành phố, khu vực, không dưới 5 tầng và thấp dần về phía công viên cảnh quan đô thị, làng xóm.

- Trong các làng xóm, khu tập thể được xây dựng, cải tạo, hiện đại hoá cao 2-3 tầng, hình thức nhà vườn, biệt thự, nhà mặt phố tối đa cao 4 tầng. Hạn chế gia tăng mật độ xây dựng và chia nhỏ thửa đất, mật độ xây dựng tối đa trong nhóm nhà là 40%. Các đường làng ngõ xóm cải tạo mở rộng, xây dựng mới tối thiểu lòng đường 5,5 đối với ngõ, 7,5m đối với đường làng chính, đảm bảo phòng cháy chữa cháy, cứu nạn, khoảng lùi công trình xây dựng mới tối thiểu 3m.

4. Đất cơ quan, dịch vụ văn phòng, đào tạo, dạy nghề:

\* Có tổng diện tích khoảng: 176,59 ha:

Cải tạo nâng cấp xây dựng lại các khu đất cơ quan hiện có nằm dọc theo trục quốc lộ 1A theo hướng xây dựng cao tầng hiện đại, dọc hai bên trên trục đường 70 xây dựng mới các công trình hỗn hợp, dịch vụ văn phòng đẹp hiện đại, khuyến khích chức năng đào tạo, dạy nghề. Xây mới một số cơ sở đào tạo trong các khu đô thị mới (các trường đào tạo dạy nghề, trường cao đẳng...) tại các khu vực phát triển đô thị Cầu Bươu, Tứ Hiệp, Liên Ninh.

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

Xây dựng hiện đại hợp khối, tiết kiệm đất xây dựng, phù hợp với chức năng sử dụng, tạo bộ mặt kiến trúc đô thị. Tạo các quảng trường, không gian đi bộ, chỗ đỗ xe, tuân thủ các tiêu chuẩn thiết kế về cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo.

5. Đất di tích lịch sử, văn hoá, tôn giáo tín ngưỡng:

\* Tổng diện tích đất: 20,77ha.

Huyện Thanh Trì có khoảng 120 công trình tôn giáo, tín ngưỡng, trong đó có khoảng 60 công trình đã được xếp hạng di tích có nhiều giá trị về lịch sử - văn hoá - kiến

trúc, gắn với các lễ hội truyền thống. Điển hình là: Cụm di tích danh nhân Chu Văn An (tại xã Thanh Liệt), tượng đài kỷ niệm chiến thắng Ngọc Hồi (tại xã Ngọc Hồi)...

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

Bảo tồn tôn tạo các công trình tôn giáo, di tích lịch sử văn hóa cùng hệ thống không gian mặt nước cây xanh và không gian sinh hoạt công cộng, các giá trị văn hóa phi vật thể. Các công trình xây dựng lân cận tiếp giáp ranh giới hành lang bảo vệ di tích không xây dựng cao tầng, phải được cấp thẩm quyền xem xét để không ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan khu vực. Việc lập dự án cải tạo, xây dựng trong các khu vực này được thực hiện theo dự án riêng, phải tuân thủ Luật Di sản văn hoá, Nghị định số 92/2002/NĐ-CP ngày 11/11/2002 của Chính phủ.

6. Đất công nghiệp, kho tàng:

\* Tổng diện tích đất: 214,01ha, bao gồm:

Khu công nghiệp Liên Ninh – Ngọc Hồi đang được xây dựng và dự kiến mở rộng quy mô, khu làng nghề Tân Triều xây dựng thêm khu công nghiệp mới tại khu vực xã Đại Áng – Ngọc Hồi và các nhà máy xí nghiệp nằm rải rác trên địa bàn Huyện.

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

+ Khu CN Ngọc Hồi: nâng cấp, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu về xử lý vệ sinh môi trường, xây dựng các công trình văn phòng hỗn hợp giới thiệu sản phẩm cao tầng phía đường chính. Hoàn thiện kiến trúc cảnh quan đóng góp kiến trúc Quảng trường ga Ngọc Hồi. Xây dựng công trình nhà công nghiệp, kho tàng công nghệ cao tối thiểu 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa trong các xí nghiệp 60% (tối thiểu 40%).

+ Khu công nghiệp xây dựng mới ở phía Tây ga Ngọc Hồi đảm bảo có dải cây xanh cách ly đến các trục đường tối thiểu 50m đảm bảo yêu cầu, giao thông và tạo cảnh quan môi trường xanh cho khu công nghiệp, loại hình công nghiệp chủ yếu là công nghiệp nhẹ, điện tử lắp ráp hiện đại đồng bộ, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Khu đất công nghiệp, kho tàng, cơ sở sản xuất đơn lẻ hiện có, không gây ảnh hưởng môi trường được phép cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp công trình và hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Các nhà máy xí nghiệp nằm phân tán trong khu vực phát triển đô thị gây ảnh hưởng môi trường đối với khu dân cư từng bước có kế hoạch chuyển đổi chức năng sử dụng đất sang đất dân dụng đô thị.

7. Đất quốc phòng, an ninh:

\* Tổng diện tích đất: 63,48 ha: Các khu đất do Bộ Quốc phòng và Bộ công an quản lý.

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

Việc xây dựng cần thực hiện theo dự án riêng tuân thủ Luật Xây dựng và các văn bản pháp luật khác có liên quan đến bảo vệ an ninh quốc phòng, cần phải đảm bảo các yêu cầu kiến trúc cảnh quan đô thị. Các khu tập thể gia đình cần được xác định, từng bước và bàn giao cho các cơ quan quản lý chuyên ngành.

8. Đất công trình HTKT và hành lang bảo vệ:

\* Tổng diện tích đất: 178,9 ha:

Đất bến bãi đỗ xe và công trình phục vụ giao thông chính, đất công trình hạ tầng kỹ thuật (trạm điện, trạm xử lý nước thải, rác thải... ) và hành lang bảo vệ, các công trình đầu mối như: Ga lập tàu Ngọc Hồi, Ga Văn Điển....

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

Thực hiện theo dự án riêng, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn chuyên ngành...

9. Đất sông mương thoát nước và hành lang bảo vệ:

\* Tổng diện tích đất: 45,5 ha, gồm

Hệ thống sông, mương thoát nước và đất hành lang cây xanh bảo vệ hai bên sông mương: sông Hồng, sông Tô Lịch, sông Nhuệ, các kênh lớn: Hoà Bình...

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

- Khai thác không gian mở, cải tạo chất lượng nước xây dựng mương, kè, làm đường hai bên kết hợp xây dựng hệ thống cầu phục vụ giao thông đi bộ, tạo cảnh quan kiến trúc đô thị và nông thôn có đặc trưng riêng.

- Tăng cường các dải cây xanh dọc theo các kênh mương, sông hồ, liên kết với hệ thống mặt nước sông hồ thành hệ thống liên hoàn gắn kết với các công trình di tích lịch sử văn hoá, vui chơi giải trí trên toàn huyện.

10. Đất cây xanh cách ly:

\* Tổng diện tích đất: 127,0 ha, gồm:

Đất hành lang cây xanh bảo vệ hai bên các tuyến: đê sông Hồng, sông Tô Lịch và sông Nhuệ, các tuyến quốc lộ và đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật (tuyến điện cao thế, tuyến ống dẫn ga, dẫn dầu...), phạm vi cách ly vệ sinh môi trường đối với các công trình đầu mối HTKT (trạm xử lý nước thải, rác thải...), nghĩa trang, trạm phát sóng vô tuyến...

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

Đảm bảo hành lang khoảng cách ly an toàn theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định pháp luật liên quan.

11. Đất nghĩa trang thành phố:

\* Tổng diện tích đất: 17,83 ha, gồm:

Nghĩa trang Văn Điển và Đài hoá thân hoàn vũ.

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

Khu nghĩa trang Văn Điển định hướng từng bước xây dựng mở rộng vành đai cây xanh xung quanh, chuyển sang hình thức công viên nghĩa trang (không có hung táng) kết hợp với Đài hoá thân hoàn vũ cần nghiên cứu đồng bộ thành một khu vực tâm linh của người dân thành phố, đóng góp vào cảnh quan đô thị dọc đường 70.

12. Đất dự trữ phát triển:

\* Tổng diện tích đất: 263,11 ha, gồm:

Đất dự trữ cho các nhu cầu phát triển đô thị của thành phố và các khu đất chưa thể khai thác xây dựng do nằm trong phạm vi ảnh hưởng môi trường nghĩa trang Văn Điển.

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch: Sẽ khai thác để xây dựng đô thị theo nhu cầu phát triển của thành phố.

**Điều 10.** Khu vực ngoài vùng phát triển đô thị:

1. Các trung tâm tiểu vùng, thị tứ, các điểm dân cư nông thôn:

\* Các trung tâm tiểu vùng, thị tứ:

+ Trung tâm tiểu vùng Tả Thanh Oai phục vụ dân cư nông thôn nằm ngoài đô thị cụm xã: Hữu Hoà, Tả Thanh Oai, Vĩnh Quỳnh;

+ Trung tâm tiểu vùng Đông Mỹ phục vụ khu vực dân cư nông thôn của cụm xã: Tứ Hiệp, Ngũ Hiệp, Đông Mỹ, và các xã nằm ngoài đê sông Hồng: Yên Mỹ, Duyên Hà, Vạn Phúc;

+ Trung tâm thị tứ Đại Áng phát triển trên cơ sở khu trung tâm xã, mở rộng quy mô để phát triển kinh tế xã hội cho khu vực.

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

Khuyến khích xây dựng cải tạo nhà ở hiện có cao 2-3 tầng, hình thức nhà vườn, biệt thự, nhà mặt phố tối đa cao 4 tầng. Hạn chế gia tăng mật độ xây dựng và chia nhỏ thửa đất, mật độ xây dựng tối đa trong nhóm nhà là 40%. Trong các làng xóm khuyến

khích cao tối đa 3 tầng dạng nhà vườn biệt thự tối đa cao 4 tầng; mật độ xây dựng một nhóm nhà ở là 35%. Các khu đất dân dân, di dân giải phóng mặt bằng, tái định cư, đất ở xây dựng mới trong khu vực các xã, trung tâm xã, điểm dân cư nông thôn cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng nhóm nhà tối đa 53%, khoảng lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường vào nhà. Cải tạo mở rộng xây dựng mới các đường làng ngõ xóm, tối thiểu lòng đường 5,5 đối với ngõ, 7,5m đối với đường làng chính, đảm bảo phòng cháy chữa cháy, cứu nạn, khoảng lùi công trình xây dựng mới tối thiểu 3m.

## 2. Các khu TTCN, làng nghề:

\* Khu TTCN, làng nghề xã Hữu Hoà, Đại Áng, Đông Mỹ.....

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

Xây dựng đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường cho các khu dân cư theo quy định. Xây dựng hệ thống cây xanh cách ly đối với khu vực xung quanh. Đối với cụm tiểu thủ công nghiệp gắn với bảo tồn phát triển giá trị văn hoá truyền thống, cải tạo cảnh quan kết hợp giữa sản xuất và dịch vụ du lịch. Các làng nghề truyền thống từng bước chuyển khu sản xuất ra khỏi khu dân cư đảm bảo vệ sinh môi trường. Các chỉ tiêu về tầng cao và mật độ xây dựng theo dự án được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

## 3. Đất nông nghiệp, cây xanh, vui chơi giải trí. TDTT, cây xanh sinh thái

\* Bao gồm: Công viên, cây xanh, thể dục thể thao, vui chơi giải trí nông nghiệp chất lượng cao khu vực xã Tả Thanh Oai, Đại Áng, Liên Ninh, Đông Mỹ .....

\* Các yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:

Tạo thành vùng đệm và nêm xanh phía Nam thành phố. Kết hợp với hệ thống cây xanh dọc các tuyến sông, mương, cây xanh công viên trong đô thị thành một hệ thống liên hoàn góp phần cải thiện môi trường, cải tạo vi khí hậu cho khu vực, cần lập quy hoạch chi tiết có thiết kế đô thị

## 4. Khu vực nằm ngoài đê sông Hồng:

- Khu làng xóm, dân cư nông thôn: cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang, tuân thủ theo luật đê điều. Tổ chức các khu: TTCN và phát triển làng nghề tại các xã Duyên Hà, Vạn Phúc... khu nông nghiệp chất lượng cao để sản xuất rau sạch tại các xã Yên Mỹ, Duyên Hà...

- Khai thác tiềm năng về đất đai và cảnh quan thiên nhiên vùng ven sông Hồng, tổ chức các khu du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí, dịch vụ du lịch... trên cơ sở các dự án được các cấp thẩm quyền xem xét phê duyệt, tuân thủ Luật đê điều và Quy hoạch cơ bản khu vực sông Hồng đoạn qua Hà Nội.

### **Điều 11. Định hướng quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị**

#### 1. Xác định vùng cảnh quan:

a) Cảnh quan môi trường tự nhiên: Sông Hồng, Sông Nhuệ và sông Tô Lịch cùng với hệ thống mặt nước như Hồ Thanh Liệt...kênh, mương thủy lợi gắn liền với hệ thống làng xóm, công trình tín ngưỡng là đặc trưng của Hà Nội.

b) Cảnh quan cây xanh và các công trình văn hoá, tôn giáo, lịch sử: Các khu cây xanh tập trung dọc các trục đường: 1A, 70, đường ven sông Tô Lịch, dọc các đường liên xã và hai bên các con sông, tuyến mương thủy lợi, vừa có giá trị cảnh quan, vừa có giá trị vi khí hậu.

c) Hệ thống công trình tôn giáo lịch sử văn hoá dày đặc gắn liền với truyền thống văn hoá phi vật thể, mặt nước cây xanh, trong đó có những di sản lớn: khu di tích tưởng niệm danh nhân Chu Văn An, tượng đài chiến thắng Ngọc Hồi và tương lai là khu Cửa Ồ phía Nam thành phố Hà Nội

d) Cảnh quan nông thôn các làng truyền thống: Đây là nguồn cảnh quan gắn liền với các giá trị văn hóa truyền thống: lễ hội nghệ thuật truyền thống, cảnh quan....



thái, di sản văn hoá, cần khai thác phát huy các giá trị để hoà nhập trong khu vực phát triển đô thị, hiện đại hoá kết hợp với kiến trúc truyền thống trong khu vực nông thôn.

e) Cảnh quan trong các khu vực phát triển đô thị:

- Cảnh quan tuyến phố: Chủ yếu tập trung tại các trục đường 70, 1A, 1B, vành đai 3, đường lên cầu Thanh Trì (đường đê), tuyến đường sắt Hà Nội - thành phố Hồ Chí Minh và các nút giao thông cửa ngõ: Ngọc Hồi và đường Hữu Hoà - Vĩnh Quỳnh - Ngũ Hiệp - Cầu Thanh Trì, Ngọc Hồi- Liên Ninh, Đường 70 - 1A, Bệnh viện K, ga Ngọc Hồi.

- Cảnh quan phố xá: Hiện nay chủ yếu tập trung trên Quốc lộ 1A và khu vực thị trấn, các trục phố mới sau này sẽ hình thành các khu đô thị mới và các khu hỗn hợp văn phòng.

- Quảng cáo tại các trục đường lớn và các khu trung tâm cần phải đảm bảo yếu tố cảnh quan đô thị phù hợp và các công trình xây dựng xung quanh.

f) Cảnh quan đô thị trong các khu chức năng:

- Khu trung tâm thị trấn: là trung tâm hành chính, chính trị, hiện giáp đường 1A quy mô không lớn, phân tán, cần nghiên cứu thể hiện được vai trò chức năng của trung tâm huyện.

- Các khu nhà và tập thể cũ, khu tập thể cán bộ công nhân của các nhà máy xí nghiệp chủ yếu 2-4 tầng kiến trúc dạng nhà chia lô, hình thức kiến trúc những năm 70-80 cần nghiên cứu cải tạo chỉnh trang hiện đại đồng bộ với khu ở mới (đơn vị ở). Các khu đô thị mới Hạ Đình, Tây Nam Kim Giang, Tứ Hiệp...hiện chưa đầu tư xây dựng, cần nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc và cảnh quan đồng bộ với các trục đường, hài hoà với các khu ở cũ và làng xóm...

- Các khu công viên xây dựng mới: Công viên tưởng niệm danh nhân Chu Văn An, các khu vực dự kiến phát triển cây xanh, thể dục thể thao, cảnh quan kết hợp với hồ điều hoà khu Tả Thanh Oai, Đại Áng. Khu cây xanh sinh thái ngoài đê cần nghiên cứu, phát huy tối đa cảnh quan môi trường sinh thái tự nhiên và nhân tạo.

- Các khu công nghiệp: chủ yếu tập trung ở khu vực hai bên đường quốc lộ 1A và đường 70 có nhiều quỹ đất - công nghiệp, kho tàng, kiến trúc chưa đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan cần nghiên cứu chuyển đổi chức năng tối đa xây dựng các công trình hỗn hợp, văn phòng. Trục đường các khu cụm công nghiệp phía Nam là nguồn cảnh quan mới trong điều kiện phát triển đô thị hoá..

- Nghĩa trang Văn Điển, đài hoá thân hoàn vũ là một công trình duy nhất của thành phố nằm trên đường 70 có tác động lớn đến cảnh quan đô thị khu vực, cần có nghiên cứu trong định hướng phát triển.

2) Định hướng quản lý không gian kiến trúc cảnh quan:

a) Bảo tồn phát triển cảnh quan tự nhiên và nhân tạo.

- Hồ: cải tạo chất lượng mặt nước, vệ sinh môi trường và những cảnh quan đô thị, trong các khu vực phát triển đô thị kết hợp với công viên và chức năng điều chỉnh nước mặt. Tại các khu vực nông thôn, khai thác triệt để để cải tạo môi trường khu dân cư, thoát nước cho khu vực, xây dựng đường, kè ven hồ tạo không gian mới, nghỉ ngơi giải trí cho người dân đồng thời kết hợp với hệ thống cây xanh dọc sông mương hồ lớn hơn tạo tổng thể không gian mặt nước toàn huyện. Xây dựng mới các hồ chứa nước, hồ trong các khu công viên Thanh Liệt, các hồ ven đê đê Tứ Hiệp, Ngũ Hiệp và các hồ điều hoà trong các khu đô thị mới. Khu công nghiệp và các khu vực có địa hình trũng thấp kết hợp nuôi trồng thủy sản chất lượng cao, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, sinh thái. Tăng cường quản lý các công trình xây dựng xung quanh khu vực có tính chất cảnh quan gắn với di sản văn hóa lịch sử, phải có khoảng lùi và hạn chế tối đa chiều cao, được xem xét cụ thể trong quy hoạch chi tiết.

- Công viên cây xanh: xây dựng mới công viên Thanh Liệt (công trình tưởng niệm danh nhân Chu Văn An), tôn tạo khu đài chiến thắng Ngọc Hồi và xây dựng mở các khu du lịch công viên cây xanh thể dục thể thao, hồ nuôi trồng thủy sản, nông nghiệp chất lượng cao tại Đại Áng, Tả Thanh Oai, Đông Mỹ với quy mô lớn, xây dựng các vườn hoa cây xanh đô thị trong các khu dân dụng, khu ở, đơn vị ở, nâng cấp các không gian sinh hoạt công cộng trong các làng xóm đô thị hoá và nông thôn và các khu cụm công nghiệp.

- Tăng cường bảo tồn, tăng thêm các dải cây xanh dọc theo các trục đường 1A, 1B, 70 vành đai 3, đường Hữu Hoà - Vĩnh Quỳnh - Ngũ Hiệp - Cầu Thanh Trì (vành đai 4 cũ), dọc các đường liên xã, liên thôn, dọc theo các kênh mương, sông hồ, các khu vực cách ly an toàn công trình kỹ thuật hạ tầng, tuyến điện, khu công nghiệp, trạm xử lý...Liên kết hệ thống mặt nước sông hồ thành hệ thống liên hoàn gắn kết với các công trình di tích lịch sử văn hoá, vui chơi giải trí trên toàn huyện.

- Sông mương, kênh, cầu: khai thác không gian mở, cải tạo chất lượng nước xây dựng mương, kè, làm đường hai bên kết hợp xây dựng hệ thống cầu phục vụ giao thông đi bộ, tạo cảnh quan kiến trúc đô thị và nông thôn có đặc trưng riêng.

- Cảnh quan nông thôn: Trong các khu phát triển đô thị được xây dựng, cải tạo, hiện đại hoá.

- Bảo tồn tôn tạo các công trình tôn giáo, di tích lịch sử văn hóa cùng hệ thống không gian mặt nước cây xanh và không gian sinh hoạt công cộng, các giá trị văn hóa phi vật thể.

b) Tái phát triển cải tạo đô thị, khu dân cư hiện có:

- Cải tạo nâng cấp các công trình xây dựng, xí nghiệp, cơ quan hiện có hai bên trục 1A, 1B, 70 các tuyến đường khu vực, khuyến khích chuyển đổi chức năng sang hỗn hợp, văn phòng, cơ quan nghiên cứu. Khu vực giao nhau đường 70 & 1A tạo điểm nhấn xây dựng lại và xây dựng mới các công trình trung tâm huyện lỵ thị trấn hợp với khối cao.

- Để đảm bảo hài hoà với cảnh quan các khu dân cư làng xóm cũ, các cảnh quan thiên nhiên, nhân tạo, các công trình xây dựng cao tầng cần nghiên cứu giải pháp thấp tầng về phía làng xóm và cảnh quan cần tạo sân vườn không gian mở. Tăng cường, bổ sung mở rộng các không gian sinh hoạt công cộng, vườn hoa, sân chơi thể dục thể thao, chỗ để xe, cảnh quan nội bộ các khu vực tái phát triển.

Tổ chức các nút giao thông đảm bảo điều kiện an toàn, tạo các điểm nhấn không gian, tổ chức đủ các quảng trường, tuyến phố đi bộ cho khu trung tâm thị trấn. Hoàn thiện các bãi đỗ xe khu trung tâm. Khu nhà ga Văn Điển kết hợp với dự án đường sắt đô thị của bộ GTVT nâng cao chất lượng đô thị khu trung tâm cũ.

c) Phát triển đô thị mới:

- Các khu đô thị mới: Tây Nam Kim Giang, Hạ Đình, Cầu Bươu, Tứ Hiệp thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ và tăng cường thiết kế đô thị, chú trọng các công trình xây dựng cao tầng phía giáp các trục đường thành phố, khu vực.

- Khu vực đô thị từ đường 70 xuống phía Nam huyện và dọc 2 bên đường 70 xây dựng các khu trung tâm mới. Xây dựng các công trình hợp khối cao tầng, chức năng văn phòng, công cộng hỗn hợp, khách sạn... tại phía Tây trung tâm huyện lỵ để tạo khu vực phát triển mới kết hợp trung tâm cũ xây dựng đồng bộ.

- Hai khu trung tâm cấp khu vực và khu ở có quy mô lớn: trung tâm tại phía Bắc đường 70 (hai bên mương Hoà Bình) khuyến khích xây dựng hợp khối cao tầng. Khu trung tâm phía Nam (khu vực Liên Ninh) tạo không gian nối đường 1A sang khu công nghiệp và ga Ngọc Hồi là một trục chính tạo hình ảnh kiến trúc đô thị mới ở cửa ngõ phía Nam thành phố.

- Các khu nhà ở xây dựng mới, xây dựng cao tầng phía trục đường chính, đảm bảo trong cảnh quan phía Tây đường 1B. Đảm bảo tôn trọng hoàn toàn với cảnh quan thiên nhiên và nhân tạo các di sản văn hóa thiên nhiên. Tại các khu vực có sông Tô Lịch: mở rộng dải cây xanh, công viên, xây dựng các cầu đô thị có đặc trưng riêng tạo sự thay đổi không gian trong đô thị.

- Khu CN Ngọc Hồi: nâng cấp, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu về xử lý vệ sinh môi trường, xây dựng các công trình văn phòng hỗn hợp giới thiệu sản phẩm cao tầng phía đường 1A và trục không gian Đông - Tây. Hoàn thiện kiến trúc cảnh quan đóng góp kiến trúc Quảng trường ga Ngọc Hồi. Khu công nghiệp xây dựng mới ở phía Tây ga Ngọc Hồi, phải có dải cây xanh cách ly đến các trục đường tối thiểu 50m đảm bảo yêu cầu, giao thông và tạo cảnh quan môi trường xanh cho khu công nghiệp, loại hình công nghiệp chủ yếu là công nghiệp nhẹ, điện tử lắp ráp hiện đại đồng bộ.

#### d) Quảng cáo đô thị:

Trong các khu vực phát triển đô thị: Thống kê và dỡ bỏ các quảng cáo không phù hợp với quy hoạch, màu sắc, nội dung gây ảnh hưởng đến môi trường cảnh quan đô thị. Trong các khu xây dựng mới các quy định cụ thể về quảng cáo đảm bảo tính mỹ quan thống nhất. Tại các không gian mở các nút giao thông quan trọng, cây xanh, mặt nước, đặc biệt là các công trình di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo không bố trí biển quảng cáo có quy mô lớn.

### 3. Các khu vực đặc biệt

#### a) Trong khu phát triển đô thị:

- Khu Cửa ô phía Nam là khu vực đặc biệt, đòi hỏi chất lượng cảnh quan đô thị quan trọng của thủ đô, nghiên cứu điều chỉnh tuyến điện cao thế theo các tuyến quốc lộ để có một khu vực quy hoạch đồng bộ, đẹp, thực hiện theo Quy hoạch chi tiết cần có thiết kế kiến trúc và có thiết kế đô thị. Các công trình phía đường 1B, giáp khu vực này cần kiến trúc đẹp đóng góp cho kiến trúc cửa ô phía Nam.

- Công viên Thanh Liệt (khu tưởng niệm danh nhân văn hoá Chu Văn An) thành phố có chủ trương chuyển đổi khu trường đua ngựa cũ sang chức năng phát triển đô thị cần nghiên cứu quy hoạch chi tiết đồng bộ đảm bảo yêu cầu hài hoà nâng cao giải trí công viên văn hóa, khu vực và khu tưởng niệm, đảm bảo được 3 yếu tố: mặt nước, cây xanh - văn hoá - kiến trúc.

- Khu nghĩa trang Văn Điển định hướng từng bước chuyển sang hình thức công viên nghĩa trang (không có hung táng) kết hợp với Đài hoá thân hoàn vũ cần nghiên cứu đồng bộ thành một khu tâm linh của thành phố, đóng góp vào cảnh quan đô thị dọc đường 70.

- Khu bãi Ăng ten quốc phòng, Triều Khúc về lâu dài kiến nghị bộ quốc phòng sử dụng công nghệ cao theo giảm quy mô đất và chuyển chức năng sang phát triển công viên cây xanh hoặc chức năng đô thị, phát triển quỹ đất thành phố và đóng góp cảnh quan trục đường hướng tâm vào thành phố và công viên Thanh Liệt.

- Các khu xử lý nước thải áp dụng công nghệ cao hạn chế ảnh hưởng vệ sinh môi trường và chất lượng cảnh quan thành phố.

#### b) Ngoài khu vực phát triển đô thị:

Khu vực cửa ngõ thành phố phía Nam (Đông đường 1B) dự kiến là 1 khu có chức năng đô thị (văn phòng, khách sạn, cơ quan viện nghiên cứu, thương mại tổng hợp) có vị trí cảnh quan quan trọng cho đô thị, cần lập quy hoạch chi tiết kèm theo thiết kế đô thị. Khu vực phía nam và Tả Thanh Oai, Đông Mỹ, Công viên, cây xanh, thể dục thể thao, vui chơi giải trí nông nghiệp chất lượng cao, hồ điều hoà, cảnh quan tạo không gian vành đai xanh cho thành phố, cần lập quy hoạch chi tiết có thiết kế đô thị

Khu vực ngoài đê cải tạo chỉnh trang làng xóm cảnh quan thiên nhiên, văn hóa lịch sử, phân đất bãi sẽ phát triển thành công viên cây xanh thể dục thể thao, tuân thủ Luật đê điều và Quy hoạch cơ bản khu vực sông Hồng đoạn qua Hà Nội.

## **Điều 12. Hệ thống giao thông:**

### *1. Các công trình giao thông đầu mối quốc gia và thành phố:*

a) Đường thủy: Xây dựng cảng du lịch tại khu vực xã Yên Mỹ và Vạn Phúc để khai thác tuyến du lịch đường thủy dọc sông Hồng.

#### b) Đường sắt:

- Tuyến đường sắt Bắc – Nam: từ ga Ngọc Hồi vào trung tâm thành phố được xây dựng, cải tạo thành đường đôi, khổ đường 1435/1000mm (sử dụng kết hợp giữa đường sắt quốc gia và đường sắt đô thị Yên Viên – Ngọc Hồi). Xây dựng và cải tạo ga Văn Điển là ga đường sắt đô thị.

- Tuyến đường sắt vành đai phía Đông và ga Yên Sở thể hiện trong đồ án này có thể được xem xét điều chỉnh phù hợp và được thực hiện theo dự án riêng.

- Xây dựng ga Ngọc Hồi có chức năng là ga đầu mối của tuyến đường sắt đô thị Yên Viên – Ngọc Hồi và đường sắt quốc gia.

Các tuyến đường sắt quốc gia và đường sắt đô thị trên địa bàn huyện Thanh Trì sẽ được xây dựng, cải tạo theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

#### c) Đường bộ:

- Cải tạo, mở rộng Quốc lộ 1A (cũ) là tuyến đường chính đô thị hướng tâm phía Nam thành phố, mặt cắt ngang điển hình rộng B = 46m (quy mô 6 làn xe cơ giới, 4 làn xe thô sơ, vỉa hè và các dải phân cách).

- Cải tạo, mở rộng đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ (quốc lộ 1 mới), quy mô 6 – 8 làn xe cao tốc, chiều rộng mặt cắt ngang 70m - 90m, tại những đoạn đi qua khu vực phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn xây dựng đường gom hai bên (dự án cải tạo, mở rộng tuyến đường này được thực hiện theo dự án riêng).

- Đường vành đai 3: là đường cao tốc đô thị (phía Bắc huyện Thanh Trì), mặt cắt ngang điển hình rộng 68m bao gồm 6 - 8 làn xe cao tốc, 4 làn đường gom, vỉa hè và các dải phân cách và hành lang tuyến đường sắt đô thị đi trên cao rộng 5m (Hành lang xây dựng tuyến đường sắt đô thị trên đường Vành đai 3 có thể điều chỉnh và sẽ được nghiên cứu, xác định theo dự án riêng).

\* Lưu ý: Theo nghiên cứu của đồ án Quy hoạch phát triển GTVT Thủ đô Hà Nội đến năm 2020 và dự án HAIDEP đề xuất phương án xây dựng tuyến vận tải hành khách công cộng trên tuyến đường 2,5. Vì vậy hành lang xây dựng tuyến đường sắt đô thị trên đường Vành đai 3 có thể điều chỉnh và sẽ được nghiên cứu, xác định theo dự án riêng.

- Đường Hữu Hoà - Vĩnh Quỳnh - Ngũ Hiệp - Cầu Thanh Trì: Hướng tuyến, chức năng, quy mô của tuyến đường này xác định theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2020. Quy mô, chức năng, hướng tuyến của tuyến đường này sẽ được xem xét điều chỉnh phù hợp với quy hoạch chung xây dựng Hà Nội mở rộng và được thực hiện theo dự án riêng.

- Xây dựng, cải tạo, mở rộng đường 70: là đường chính đô thị, mặt cắt ngang rộng 50m (4 làn xe cơ giới, 4 làn xe thô sơ, vỉa hè và các dải phân cách).

- Xây dựng tuyến đường chính đô thị nối đường vành đai 3 và đường Hữu Hoà - Vĩnh Quỳnh - Ngũ Hiệp - Cầu Thanh Trì (đi qua phía Đông bãi ăng ten Triều Khúc), mặt cắt ngang rộng 53,5m (6 làn xe cơ giới, 4 làn xe thô sơ, vỉa hè và các dải phân cách).

- Xây dựng các nút giao thông khác mức, bao gồm:

+ Nút giao giữa tuyến đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ với đường Hữu Hoà - Vĩnh Quỳnh - Ngũ Hiệp - Cầu Thanh Trì.

+ Nút giao giữa đường 70 với quốc lộ 1A cũ và tuyến đường sắt Ngọc Hồi – ga Hà Nội.

+ Nút giao giữa đường Hữu Hoà - Vĩnh Quỳnh – Ngũ Hiệp – Cầu Thanh Trì với quốc lộ 1A cũ tuyến đường sắt Ngọc Hồi – ga Hà Nội.

+ Nút giao giữa đường 70 với đường Tôn Thất Tùng – Kim Giang kéo dài (B=53,5m).

## 2. Các tuyến đường tại khu vực phát triển đô thị:

\* Xây dựng các tuyến đường tại các khu vực phát triển đô thị có 6 làn xe và 4 làn xe:

- Các tuyến đường quy mô 6 làn xe:

+ Tuyến đường trục trung tâm khu vực Liên Ninh – Ngọc Hồi: có hướng Đông - Tây, mặt cắt ngang điển hình rộng 50m (6 làn xe, vỉa hè và dải phân cách).

+ Đường phía Đông ga Ngọc Hồi: có mặt cắt ngang rộng 40m (6 làn xe, vỉa hè và dải phân cách).

- Các tuyến đường quy mô 4 làn xe: có mặt cắt ngang rộng 30m, 27m và 25m (lòng đường rộng 15m, hè hai bên rộng 5 -7,5m).

\* Xây dựng các tuyến đường nội bộ và đường chính khu vực trong các khu, cụm công nghiệp có mặt cắt ngang rộng 13,5m; 17,5m; 21,25m và 35m, sẽ được cụ thể hoá ở bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 và 1/500.

## 3. Xây dựng và cải tạo mở rộng các tuyến tỉnh lộ và một số tuyến đường quan trọng khác của huyện:

- Đường 70B cải tạo mở rộng trên cơ sở đường hiện có, mặt cắt ngang rộng 17,5m.

- Đường đê sông Hồng được cải tạo nâng cấp thành đường cấp III đồng bằng, mặt đường rộng khoảng 7 - 11m.

- Tuyến đường phía Đông mương Hoà Bình mặt cắt ngang 21,25m.

- Tuyến đường Liên Ninh - Đại Áng – Tả Thanh Oai (nối quốc lộ 1 cũ với tuyến đường dọc theo mương Hoà Bình), mặt cắt ngang rộng khoảng 30m.

- Tuyến đường hai bên sông Tô Lịch mặt cắt ngang rộng 13,5 -17,5m, lòng đường rộng 7,5m, hè hai bên rộng 3 ÷ 5m.

## 4. Giao thông công cộng:

- Xây dựng các tuyến đường sắt đô thị:

+ Tuyến Yên Viên – Ngọc Hồi.

+ Tuyến Hà Nội – Hà Đông.

+ Trên đường vành đai 3: đường sắt đô thị dự kiến trên đường Vành đai 3 có thể nghiên cứu xây dựng trên tuyến đường 2,5.

- Xây dựng các tuyến xe buýt công cộng: tuyến xe buýt nhanh, khối lượng lớn (BRT) trên quốc lộ 1 cũ, đường Nguyễn Trãi và đường 70.

Các tuyến đường sắt đô thị, BRT sẽ được nghiên cứu xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

## 5. Các bến bãi đỗ xe và các công trình phục vụ giao thông:

Xây dựng các ga ra, bãi đỗ xe đô thị trong các khu cây xanh, hành lang kỹ thuật, gần các nút giao thông chính, phân tán trong các Khu đô thị mới, Khu công nghiệp, Trung tâm dịch vụ, thương mại... phù hợp với diện tích, mật độ dân số, tính chất của các khu quy hoạch xây dựng và cải tạo mở rộng. Tổng diện tích chiếm khoảng 1- 4% quỹ đất đô thị.

Xây dựng các bến bãi đỗ xe và các công trình phục vụ giao thông chính: bến xe tải Ngũ Hiệp, điểm đầu cuối xe buýt Liên Ninh, điểm đầu cuối xe buýt Thanh Liệt, bãi đỗ xe phía Tây ga Ngọc Hồi... tổng diện tích khoảng 42,95ha.

## 6. Xây dựng, cải tạo và mở rộng mạng lưới giao thông nông thôn (các tuyến giao thông liên xã):

Các tuyến giao thông liên xã gồm 15 tuyến, trong đó có 13 tuyến hiện có và 2 tuyến xây dựng mới là tuyến Hữu Hoà và Tả Thanh Oai được cải tạo nâng cấp và xây

mới tương đương với đường cấp IV đồng bằng (mặt đường rộng 7m, lề hai bên rộng 1m) đối với đoạn ngoài các khu dân cư. Các đoạn đi qua các khu dân cư sẽ mở rộng mặt đường 7,5m, hè hai bên rộng từ 3m ÷ 5m. Cụ thể sẽ được thực hiện trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các điểm dân cư đô thị hoá và các điểm dân cư nông thôn theo phân cấp.

*\* Lưu ý: Các dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông đầu mối (đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị, đường thủy, các đường vành đai trên địa bàn huyện Thanh Trì sẽ xác định cụ thể theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.*

### **Điều 13. Chuẩn bị kỹ thuật:**

#### **1. Thoát nước mưa:**

- Nguyên tắc xây dựng: hệ thống thoát nước mưa kết hợp giữa tự chảy và bơm động lực ra sông Nhuệ và sông Hồng, kết hợp giữa thoát nước đô thị và thoát nước phục vụ sản xuất nông nghiệp. Các lưu vực thoát nước chính như sau:

\* Lưu vực I: có diện tích khoảng 990ha tiêu thoát nước ra sông Nhuệ qua trạm bơm Cầu Bươu (công suất là 8,33m<sup>3</sup>/s). Các hồ điều hoà đầu mối (cụm hồ Thanh Liệt) có diện tích là 32ha; Đồng thời có thể tiêu ra sông Tô Lịch ở phía Đông.

\* Lưu vực II (lưu vực tả Nhuệ): có diện tích khoảng 2900ha (thuộc địa bàn huyện Thanh Trì khoảng 2655 ha) tiêu nước ra sông Nhuệ qua các trạm bơm Siêu Quần, Hoà Bình, Đại Áng, Đại Thanh và Nhị Châu có tổng công suất bơm khoảng 19,87m<sup>3</sup>/s, trong đó trạm bơm Hoà Bình (công suất 9,66m<sup>3</sup>/s) là trạm bơm chủ lực. Các hồ điều hoà đầu mối trong lưu vực tổng diện tích khoảng 83,0 ha.

\* Lưu vực III: diện tích khoảng 1370 ha tiêu ra sông Hồng qua trạm bơm Đông Mỹ, được cải tạo, nâng công suất lên 13,6m<sup>3</sup>/s (trường hợp giữ nguyên công suất trạm bơm Đông Mỹ như hiện nay, cần xây dựng thêm trạm bơm mới tại xã Vạn Phúc với công suất là 6,3m<sup>3</sup>/s). Hồ đầu mối gần trạm bơm diện tích khoảng 19,0 ha.

\* Lưu vực tiêu ra sông Tô Lịch: lưu vực này là dải đất hẹp dọc hai bên sông Tô Lịch (thuộc các xã Thanh Liệt, Tam Hiệp, Tứ Hiệp và Thị trấn Văn Điển), thoát nước trực tiếp vào hệ thống sông Tô Lịch – hồ Yên Sở.

\* Xã Hữu Hoà thuộc lưu vực hữu Nhuệ: nằm ngoài vùng phát triển đô thị nên vẫn sử dụng hệ thống thủy nông hiện có, tiêu nước ra sông Nhuệ thông qua mương và trạm bơm tiêu Phú Diễn công suất 1,66m<sup>3</sup>/s.

#### **\* Lưu ý:**

- Khu vực ngoài bãi sông Hồng (khoảng 1098,5ha): trong phạm vi quy hoạch cơ bản phát triển khu vực sông Hồng (hệ thống thoát nước khu vực này sẽ được nghiên cứu cụ thể phù hợp quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt phù hợp Luật đê điều.

- Hình dáng hồ điều hoà sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn thiết kế tiếp sau nhưng cần đảm bảo diện tích mặt hồ và chiều sâu mực nước điều tiết theo quy hoạch được duyệt

#### **2. San nền:**

\* Lưu vực tiêu thoát nước ra sông Nhuệ qua trạm bơm Cầu Bươu: cao độ khống chế nền H = 5,60 - 6,30m.

\* Lưu vực tả Nhuệ: Cao độ khống chế nền H = 5,10 – 6,30m, (xác định chủ yếu trên cơ sở cao độ hiện trạng các khu vực dân cư, làng xóm hiện có và các công trình đã xây dựng trong khu vực).

\* Lưu vực tiêu ra sông Hồng qua trạm bơm Đông Mỹ: Cao độ khống chế nền H = 5,50 – 6,30m.

\* Lưu vực tiêu ra sông Tô Lịch: Cao độ khống chế nền H = 5,40 – 6,10m.

Đối với khu vực làng xóm hiện có ngoài khu vực phát triển đô thị, cao độ san nền xác định theo nguyên tắc đảm bảo phù hợp với cao độ tiêu nội đồng hiện nay.

\* **Lưu ý:** Đối với một số tuyến đường đang được khai thác sử dụng như đường 70, đường 1A... Cao độ đường được xác định trên cơ sở cao độ đường hiện có. Trong quá trình thiết kế ở tỷ lệ lớn hơn cần khảo sát kỹ hiện trạng để xác định cao độ đường cho phù hợp, đảm bảo yêu cầu thoát nước.

#### **Điều 14. Cấp nước:**

##### **1. Nguồn nước:**

Nguồn nước cấp cho huyện Thanh Trì chủ yếu từ các nhà máy nước ngầm của Thành phố, ngoài ra còn có thể bổ trợ từ nguồn cung cấp của các nhà máy nước khai thác nước mặt sông Hồng và sông Đà (đều nằm ngoài địa bàn huyện Thanh Trì). Nhà máy nước Văn Điển và trạm cấp nước trong cụm công nghiệp Liên Ninh – Ngọc Hồi tiếp tục được sử dụng. Khi hệ thống cấp nước của Thành phố trên địa bàn huyện được xây dựng hoàn thiện sẽ được sử dụng với chức năng trạm bơm tăng áp của khu vực.

##### **2. Giải pháp cấp nước**

\* Khu vực phát triển đô thị: được cung cấp nước từ mạng lưới đường ống truyền dẫn của Thành phố có đường kính từ  $\Phi 400 \div \Phi 800$  xây dựng trên các tuyến đường chính thành phố và liên khu vực. Các tuyến ống phân phối có đường kính từ  $\Phi 100 \div \Phi 300$ , xây dựng trên các tuyến đường khu vực, phân khu vực và đường nhánh để cấp nước cho các khu quy hoạch.

\* Khu vực dân cư nông thôn (kể cả các khu tiểu thủ công nghiệp) sẽ được cấp nước từ các trạm cấp nước sạch nông thôn và được phân phối qua mạng lưới đường ống dịch vụ đến các hộ tiêu thụ.

#### **Điều 15. Cấp điện**

1. Các tuyến dây 110, 220KV: Được cải tạo và xây dựng theo quy hoạch phát triển của ngành điện. Từng bước hạ ngầm các đoạn tuyến 110, 220KV đi qua khu vực phát triển đô thị.

2. Nguồn cấp: Đến năm 2020, huyện Thanh Trì được cấp điện từ 2 trạm biến áp 110/22KV Văn Điển 2x63MVA và trạm Ngọc Hồi 2x63MVA. Trong giai đoạn đầu các phụ tải của huyện được cấp điện từ trạm biến áp 110/22KV Văn Điển và được bổ sung từ các trạm biến áp 110/22KV Mai Động, Linh Đàm và Thượng Đình.

Việc cải tạo, xây dựng các trạm biến áp 110/22KV được thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch phát triển của ngành điện và phù hợp với yêu cầu phát triển đô thị, được thực hiện theo dự án riêng.

##### **3. Mạng trung thế:**

- Mạng lưới điện trung thế thiết kế kế mạch vòng, vận hành hở đảm bảo cấp điện an toàn, ổn định.

- Cải tạo toàn bộ lưới 6KV và 35 KV thành cấp điện áp 22KV. Nâng cấp và di chuyển các tuyến trung thế hiện có đi theo đường quy hoạch. Xây dựng mới các tuyến cấp 22KV cấp điện cho các phụ tải trên địa bàn huyện.

- Đối với khu vực phát triển đô thị, mạng cấp trung thế bố trí đi ngầm. Khu vực nông thôn giai đoạn trước mắt các tuyến đường dây trung thế có thể đi nổi và sẽ được cấp thẩm quyền xem xét cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Trạm biến áp 22/0,4KV: cải tạo, nâng cấp các trạm biến áp 6/0,4KV; 35/0,4KV hiện có lên cấp điện áp 22/0,4 KV và xây mới các trạm biến áp 22/0,4 KV theo nhu cầu phát triển phụ tải và đảm bảo phù hợp với quy hoạch.

- Xây dựng các tuyến cáp 22 KV liên thông giữa các trạm biến áp 110/22KV Mai Động, Linh Đàm, Văn Điển và Ngọc Hồi để tăng khả năng dự phòng và hỗ trợ công suất giữa các trạm biến áp.

\* Lưu ý: Theo Quy hoạch phát triển điện lực Thành phố Hà Nội giai đoạn 2006-2010 có xét đến năm 2015 đã được Bộ Công nghiệp phê duyệt tại Quyết định số 3481/QĐ-BCN ngày 5/12/2006, để cấp điện cho khu vực phía Tây Nam Thành phố Hà Nội có xét đến phương án xây dựng 1 trạm biến áp 110/22KV (trạm Hoàng Mai), dự kiến gần khu vực trạm xử lý nước thải Yên Xá. Vị trí cụ thể, quy mô công suất và quỹ đất xây dựng trạm biến áp được xác định theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

## **Điều 16. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường**

### **1. Thoát nước thải:**

\* Đối với khu vực dân cư nông thôn hệ thống thoát nước thải sẽ được nghiên cứu cụ thể trong các dự án riêng.

\* Khu vực phát triển đô thị, mạng lưới thoát nước thải: được chia ra 4 lưu vực chính như sau:

- Lưu vực I: phía Tây Bắc huyện thoát nước thải về trạm xử lý Yên Xá, công suất khoảng 148.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Lưu vực II: khu vực dọc hai bên đường 70 đoạn từ QL1 đến cầu Tó, nước thải được thoát về trạm xử lý nước thải Vĩnh Ninh công suất khoảng 10.500 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Lưu vực III: khu vực phía Nam huyện, phía Tây ga Ngọc Hồi, phía Nam đường Hiệp Hòa - Vĩnh Quỳnh - Ngũ Hiệp - Cầu Thanh Trì, nước thải được thoát về trạm xử lý Liên Ninh công suất khoảng 2.700 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

- Lưu vực IV: khu vực phía Đông ga Ngọc Hồi và toàn bộ cụm công nghiệp Liên Ninh- Ngọc Hồi. Nước thải được thoát về trạm xử lý Ngũ Hiệp công suất khoảng 16.150 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.

### **\* Lưu ý:**

+ Nước thải của các khu công nghiệp phải được xử lý cục bộ tại các nhà máy và khu công nghiệp, sau khi đạt các tiêu chuẩn vệ sinh môi trường mới được xả vào hệ thống thoát nước thải chung của đô thị. Nước thải sinh hoạt, các công trình công cộng, cơ quan... phải xử lý sơ bộ trước khi xả ra hệ thống cống thoát nước thải chung.

+ Vị trí công suất trạm bơm, trạm xử lý chỉ mang tính định hướng sẽ được chính xác hoá ở các đồ án tỷ lệ lớn hơn. Trong trường hợp chức năng quy mô sử dụng đất của các lưu vực tính toán có sự thay đổi thì công suất trạm bơm, trạm xử lý sẽ được tính toán điều chỉnh phù hợp.

### **2. Vệ sinh môi trường:**

Chất thải rắn được xử lý theo nguyên tắc sau:

- Phân loại rác thải ngay từ nguồn.

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

- Đối với khu vực xây dựng nhà thấp tầng và khu vực làng xóm đô thị hoá: rác thải được thu gom bằng các phương tiện chuyên dùng đến khu xử lý của Thành phố

- Đối với khu vực cơ quan, xí nghiệp, khu công cộng... rác thải sau khi phân loại được các đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý.

- Các nơi công cộng (trung tâm thương mại, khu công viên cây xanh, đường trục chính...) đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín để thu gom rác thải.

\* Lưu ý: Nghĩa trang Văn Điển sẽ từng bước hạn chế, ngừng chôn cất mộ mới và được đầu tư cải tạo môi trường.



**Điều 17.** Để đảm bảo thực hiện đồng bộ quản lý xây dựng theo Quy hoạch huyện Thanh Trì, tuân thủ Luật Xây dựng năm 2003 và Nghị định 08/2005/NĐ-CP, các khu đô thị mới, khu cụm công nghiệp, các khu chức năng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải được lập Quy hoạch chi tiết xây dựng và Thiết kế đô thị, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, tiêu chuẩn thiết kế, làm cơ sở để triển khai đầu tư cải tạo và xây dựng mới đồng bộ hiện đại.

### CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 18.** Điều lệ này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

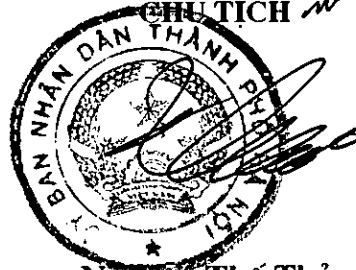
**Điều 19.** Mọi vi phạm các điều khoản của Điều lệ này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**Điều 20.** Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết và quy định cụ thể của Điều lệ này để hướng dẫn thực hiện xây dựng.

**Điều 21.** Đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Thanh Trì tỷ lệ 1/5000 và bản Điều lệ này được ấn hành và lưu trữ tại các cơ quan sau đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết và thực hiện.

- UBND Thành phố;
- Sở Quy hoạch- Kiến trúc;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND huyện Thanh Trì.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo