

Số: 11 /2016/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 04 tháng 4 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng  
trong khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ 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; Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1127/TTr-QHKT ngày 15/3/2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội và các Phụ lục kèm theo.

**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, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận: Ba Đình, Đống Đa, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Tây Hồ và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: XD, VH-TTDL, TN&MT;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- VPUBNDTP: CVP; các PCVP; QHKT, XDGT;
- TT Tin học Công báo; Cổng giao tiếp điện tử TP;
- Lưu: VP, (35 bản).



**Nguyễn Đức Chung**

# **QUY CHẾ**

## **QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH CAO TẦNG TRONG KHU VỰC NỘI ĐÔ LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 11 /2016/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

### **Chương I**

#### **QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 1. Phạm vi và đối tượng điều chỉnh**

1. Quy chế này quy định việc quản lý, kiểm soát về quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan, chức năng đối với các công trình cao tầng trong Khu vực nội đô lịch sử, thành phố Hà Nội, bao gồm:

a) Các quy định về điều kiện để nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng; tầng cao, chiều cao tối đa cho phép xây dựng công trình cao tầng; các quy định về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị; các khu vực không được phép xây dựng công trình cao tầng;

b) Các quy định về kiểm soát chức năng; kiểm soát dân số đối với công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử;

2. Các công trình cao tầng nằm ngoài khu vực nội đô lịch sử, và tiếp giáp với chỉ giới đường đỏ đường vành đai 2 thực hiện theo Quy chế này, đảm bảo sự phù hợp và đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan với các công trình cao tầng khác cùng nằm trên tuyến đường đó.

3. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng công trình cao tầng; các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động quy hoạch đô thị liên quan đến công trình cao tầng thuộc khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội có trách nhiệm tuân thủ quy định của pháp luật và Quy chế này.

##### **Điều 2. Địa bàn quản lý**

Quy chế này được áp dụng trên khu vực có quy mô diện tích khoảng 3.881ha, thuộc địa giới hành chính của 05 quận: Ba Đình, Đống Đa, Hoàn Kiếm, một phần phía Bắc Hai Bà Trưng và một phần phía Nam của quận Tây Hồ. Ranh giới cụ thể được xác định trong Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quy chế này, như sau:

1. Phía Đông Bắc: giáp các đường Nguyễn Khoái, Trần Khánh Dư, Trần Quang Khải, Trần Nhật Duật, Yên Phụ, Nghi Tàm, Âu Cơ (đường đê sông Hồng đoạn từ nút giao cầu Vĩnh Tuy đến nút giao cầu Nhật Tân).

2. Phía Nam: giáp với các đường: Trường Chinh, Đại La, Minh Khai.

3. Phía Tây và Tây Nam: Giáp các đường: Láng, Bưởi, Đường vành đai 2 (đoạn Hoàng Quốc Việt đến nút giao cầu Nhật Tân).

### **Điều 3. Nguyên tắc quản lý**

Việc quản lý, kiểm soát về quy hoạch, kiến trúc đối với các công trình cao tầng trong Khu vực nội đô lịch sử, thành phố Hà Nội được thực hiện trên cơ sở đảm bảo đúng định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội:

1. Chỉ cho phép xây dựng công trình cao tầng trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này; Trường hợp khác với các quy định này (ngoài vị trí, vượt quá quy mô cho phép) sẽ do UBND Thành phố báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định.

2. Cho phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các vị trí sau:

a) Các vị trí hai bên đường vành đai, tuyến phố hướng tâm, tuyến phố chính và tại các khu vực điểm nhân đô thị; tuân thủ theo các quy định tại Điều 6,7,8,9 của Quy chế này;

b) Các dự án tái thiết khu đô thị bao gồm việc đầu tư xây dựng tại các khu chung cư cũ và quỹ đất sau khi di dời cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục và các cơ quan, đơn vị trong nội thành Hà Nội theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ (sau đây gọi tắt là quỹ đất sau khi di dời theo Quyết định số 130/QĐ-TTg) và các dự án tái thiết khu đô thị khác theo quy định của pháp luật; tuân thủ theo các quy định tại Điều 10 của Quy chế này;

c) Cho phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng trong trường hợp xây dựng lại các khu chung cư, tập thể cũ khác tuân thủ theo quy định tại Điều 11 của Quy chế này;

3. Các nguyên tắc trong nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng:

a) Đáp ứng các quy định về kiểm soát chức năng xây dựng công trình, kiểm soát dân số, quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị trên cơ sở các Quy hoạch phân khu đô thị, Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị, các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị khu vực do cấp có thẩm quyền ban hành, các Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định trong các văn bản quản lý khác có liên quan;

b) Khu đất xây dựng công trình cao tầng phải đảm bảo có kích thước, diện tích đất đáp ứng đủ khoảng lùi tối thiểu theo quy chuẩn hiện hành; khả năng tiếp cận về giao thông và đáp ứng đủ các quy định về phòng cháy, chữa cháy;

c) Các khu vực thực hiện dự án phải có nghiên cứu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan của đoạn tuyến phố đảm bảo việc khớp nối với khu vực làm cơ sở báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

d) Đảm bảo hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của từng dự án, phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị và quy hoạch chi tiết khu vực được duyệt.

4. Các nguyên tắc khác trong quản lý công trình cao tầng:

a) Thực hiện quản lý về quy hoạch, kiến trúc đối với các công trình cao tầng thông qua việc kiểm soát tầng cao tối đa (tính bằng tầng) và chiều cao tối đa (tính bằng mét) tại từng các khu vực cho phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng theo hướng giảm dần tầng cao, chiều cao công trình từ đường vành đai 2 vào trung tâm Thành phố;

b) Tầng cao, chiều cao, mật độ xây dựng, khoảng cách, khoảng lùi cụ thể của mỗi công trình cao tầng phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận trên cơ sở các quy định của Quy chế này, các Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị, các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị do cấp có thẩm quyền ban hành, các Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định trong các văn bản quản lý khác có liên quan;

c) Đáp ứng các yêu cầu các Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị, các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị; Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế về đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

d) Đáp ứng các điều kiện riêng, quy định tại các Điều 6, 7, 8, 9, 10, 11 của Quy chế này, tùy theo vị trí của khu đất được phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng;

đ) Việc quản lý chiều cao tĩnh không xây dựng công trình thực hiện theo quy định của Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa, quản lý vùng trời tại Việt Nam;

e) Các ô đất xây dựng công trình phải đảm bảo quy định tại Thông tư số 37/2014/TT-BGTVT ngày 03/9/2014 của Bộ Giao thông Vận tải quy định về phạm vi bảo vệ công trình, hành lang an toàn giao thông đường sắt đô thị;

#### **Điều 4. Giải thích từ ngữ**

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Công trình cao tầng: Công trình có số tầng từ 9 trở lên.
2. Số tầng công trình: Bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất và tầng nửa hầm.
3. Chiều cao công trình: Chiều cao tính từ cao độ mặt đất đặt nhà theo quy hoạch được duyệt (hoặc cao độ mặt đất đặt nhà trong trường hợp chưa có quy hoạch) tới điểm cao nhất của nhà, kể cả tầng tum hoặc mái dốc. Đối với nhà có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt (hoặc cao độ mặt đất đặt nhà thấp nhất trong trường hợp chưa có quy hoạch). Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại... không tính vào chiều cao nhà. Trường hợp đặc biệt phải được cấp có thẩm quyền cho phép.
4. Chỉ giới đường đô: Đường phân ranh giới giữa phần đất dành cho đường giao thông và các chức năng khác.
5. Khoảng lùi công trình xây dựng: Khoảng cách giữa chỉ giới xây dựng công trình với chỉ giới đường đô.
6. Không gian mở: Là không gian trống sử dụng làm quảng trường, sân, vườn hoa, cây xanh, tiểu cảnh phía trước hoặc xung quanh công trình.
7. Đường vành đai, bao gồm: đường Vành đai 1 (La Thành - Xã Đàn - Đại Cồ Việt - Trần Khát Chân - Vành đai 1 đoạn từ nút giao Trần Khát Chân, Kim Ngưu đến nút giao Ô Đông Mác, Nguyễn Khoái), đường Vành đai 2 (Vành đai 2 đoạn từ nút giao cầu Nhật Tân đến nút giao Hoàng Hoa Thám - Bưởi - Láng - Trường Chinh - Đại La - Minh Khai), đường ven sông Hồng (An Dương Vương - Âu Cơ - Nghi Tàm - Yên Phụ - Trần Nhật Duật - Trần Quang Khải - Trần Khánh Dư - Nguyễn

Khoái).

8. Tuyến phố hướng tâm bao gồm: Nguyễn Chí Thanh, Liễu Giai, Văn Cao, Láng Hạ, Giảng Võ, Giải Phóng, Lê Duẩn, Tây Sơn, Tôn Đức Thắng, Nguyễn Lương Bằng.

9. Tuyến phố chính bao gồm: Hàng Đậu, Phan Đình Phùng, Hoàng Hoa Thám, Hào Nam, Hoàng Cầu, Yên Lãng, Lò Đúc, Kim Ngưu, Chùa Bộc, Thái Hà, Huỳnh Thúc Kháng (kéo dài qua Pháo đài Láng), Phạm Ngọc Thạch, Tôn Thất Tùng, Đội Cấn.

10. Khu vực điểm nhấn đô thị: Là khu vực có khác biệt về cấu trúc không gian, cảnh quan đô thị được xác định cụ thể tại Điều 9 của Quy chế này.

11. Công trình điểm nhấn cao tầng: Là công trình có chiều cao đột biến so với các khu vực xung quanh.

12. Khu đất được phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng quy định tại Điều 6, 7, 8, 9 của Quy chế này: Là các thửa đất giáp với chỉ giới đường đỏ (thửa đất thứ nhất) hoặc các thửa đất phía sau giáp thửa đất thứ nhất, có lối tiếp cận trực tiếp với các tuyến đường được phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng, có chiều rộng lòng đường tối thiểu 7.5m (không bao gồm vỉa hè); đồng thời phải đảm bảo đáp ứng các yêu cầu tại quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

13. Khu vực tái thiết đô thị: Là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng mới trên nền các công trình cũ đã bị phá bỏ của đô thị hiện hữu (các khu vực chung cư, tập thể cũ, khu đất sau di dời cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và các trụ sở, cơ quan, đơn vị; các khu đất được cấp thẩm quyền cho phép xây dựng), được xây dựng đồng bộ theo quy hoạch, có quy mô diện tích từ 02ha trở lên; tuân thủ quy định tại Điều 10 của Quy chế này.

### **Điều 5. Phân khu vực quản lý**

Khu vực nội đô lịch sử thành phố Hà Nội được chia thành 07 khu vực để kiểm soát và quản lý tầng cao, chiều cao xây dựng công trình như sau:

1. Khu Trung tâm chính trị Ba Đình (ký hiệu: A1 trong Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quy chế này), có quy mô diện tích khoảng 134,4 ha (ranh giới cụ thể quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Quy chế này). Thực hiện theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Khu di tích Trung tâm Hoàng thành Thăng Long (ký hiệu: A2 trong Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quy chế này), có quy mô diện tích khoảng 18,358 ha (ranh giới cụ thể quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Quy chế này). Thực hiện theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Khu phố Cổ (ký hiệu A3 trong Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quy chế này), có quy mô diện tích khoảng 82 ha (ranh giới cụ thể quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Quy chế này). Thực hiện theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc Khu phố Cổ Hà Nội và Quy hoạch phân khu đô thị liên quan được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Khu phố cũ (ký hiệu A4 trong Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quy chế này), có quy mô diện tích khoảng 507,88 ha (ranh giới cụ thể quy định tại Phụ lục

số 02 ban hành kèm theo Quy chế này). Thực hiện theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc Khu phố Cổ Hà Nội và Quy hoạch phân khu đô thị liên quan được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Khu vực Hồ Gươm và phụ cận (ký hiệu A5 trong Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quy chế này), có quy mô diện tích khoảng 63,72 ha (ranh giới cụ thể quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Quy chế này). Thực hiện theo Quy hoạch phân khu đô thị liên quan được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

6. Khu vực Hồ Tây và phụ cận (ký hiệu A6 trong Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quy chế này), có quy mô diện tích khoảng 1009,02 ha (ranh giới cụ thể quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Quy chế này). Thực hiện theo Quy hoạch phân khu đô thị liên quan được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

7. Khu vực hạn chế phát triển (ký hiệu A7) bao gồm:

a) Khu vực Văn Miếu và phụ cận (ký hiệu A7.1 trong Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quy chế này), có quy mô diện tích khoảng 39,48 ha (ranh giới cụ thể quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Quy chế này). Thực hiện theo Quy hoạch phân khu đô thị liên quan được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Khu vực hạn chế phát triển (ký hiệu A7.2 trong Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quy chế này), có quy mô diện tích khoảng 2030,23 ha (ranh giới cụ thể quy định tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Quy chế này). Thực hiện theo Quy hoạch phân khu đô thị liên quan được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

## Chương II

### QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### Mục 1

### QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH KHÔNG GIAN ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CAO TẦNG

#### Điều 6. Khu vực hai bên đường vành đai

Khi nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng phải đảm bảo các điều kiện chung tại Quy chế này và các điều kiện riêng như sau:

TT	Đường	Đoạn	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Điều kiện riêng
1	VÀNH ĐAI I (Đoạn tuyến nằm trong địa bàn quản lý của Quy chế này, gồm: Trần Khát Chân - Đại	Đường Cầu Giấy (Đoạn từ nút giao với đường Bưởi đến nút giao với đường Kim Mã)	24	86	a) Không xây dựng công trình cao tầng trong khuôn viên công viên Thủ Lệ; b) Trường hợp nghiên cứu các công trình cao tầng phải đảm bảo phát huy giá trị không gian cây xanh, mặt nước, kết nối với khu vực phía Bắc, giáp công viên và hồ Thủ Lệ. c) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Bưởi và Láng: Tuân thủ quy định tại Điều 9 của Quy chế này.

TT	Đường	Đoạn	Tầng	Chiều	Điều kiện riêng
			cao tối đa	cao tối đa	
			(tầng)	(m)	
	Cỏ Việt - Xã Đàn - La Thành)	Đường Vành đai 1 (Đoạn từ đường Kim Mã đến nút giao với đường Nguyễn Chí Thanh)	24	86	Đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan hồ Ngọc Khánh.
		Đường Vành đai 1 (Đoạn từ nút giao với đường Nguyễn Chí Thanh đến nút giao với đường Láng Hạ)	24	86	Đảm bảo kết nối với không gian cao tầng tại khu chung cư cũ Bắc Thành Công.
		Đường Vành đai 1 (Đoạn từ nút giao với đường Láng Hạ đến nút giao với đường Hoàng Cầu)	24	86	Đảm bảo kết nối không gian công trình cao tầng và ga đường sắt trên cao tại nút giao các đường La Thành - Hoàng Cầu.
		Đường Ô Chợ Dừa	24	86	Đảm bảo kết nối không gian công trình cao tầng và ga đường sắt trên cao tại nút giao các đường La Thành - Hoàng Cầu.
		Đường Xã Đàn (Kiểm tra lại)	24	86	Đảm bảo kết nối không gian các nút giao thông Khâm Thiên - Ô Chợ Dừa, và Xã Đàn - Giải Phóng.
		Đường Đại Cỏ Việt (Đoạn từ nút giao với đường Giải Phóng đến nút giao với đường Vân Hồ 3)	24	86	a) Không xây dựng công trình cao tầng trong khuôn viên công viên Thống Nhất; b) Đảm bảo kết nối về không gian với hệ thống cây xanh, mặt nước công viên Thống Nhất.
		Đường Đại Cỏ Việt (Đoạn từ nút giao với đường Vân Hồ 3 đến nút giao với Phố Huế)	24	86	Đảm bảo phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội.
		Đường Trần Khát Chân (Đoạn từ nút giao với Phố Huế đến nút giao với đường Nguyễn Khoái)	24	86	Đảm bảo kết nối với không gian đô thị ven sông Hồng.
2	VÀNH ĐAI 2 (Đoạn tuyến nằm trong địa bàn quản lý của Quy chế này, gồm: Minh Khai - Đại La - Trường Chinh - Láng - Bưởi	Đường Võ Chí Công (Đoạn từ nút giao Cầu Nhật Tân đến nút giao với đường Xuân La)	27	97	Đảm bảo phù hợp với cảnh quan khu vực Hồ Tây, nút giao cầu Nhật Tân - Vành đai 2 và khu đô thị Nam Thăng Long.
		Đường Võ Chí Công (Đoạn từ nút giao với đường Xuân La đến nút giao với đường Hoàng Quốc Việt)	27	97	a) Đoạn đường nằm trong khu đô thị trung tâm Tây Hồ Tây, thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt. b) Đoạn đường không nằm trong khu đô thị trung tâm Tây Hồ Tây: Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 9 của Quy chế này.

TT	Đường	Đoạn	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Điều kiện riêng
	- vành đai 2	Đường Bưởi (Đoạn từ nút giao với đường Hoàng Quốc Việt đến nút giao với phố Đào Tấn)	27	97	Đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết hai bên bờ sông Tô Lịch.
		Đường Bưởi (Đoạn từ nút giao với Đào Tấn đến nút giao với đường Cầu Giấy)	27	97	a) Không xây dựng công trình cao tầng trong khuôn viên công viên Thủ Lệ; b) Đảm bảo phát huy giá trị không gian cây xanh, mặt nước, kết nối với khu vực công viên và hồ Thủ Lệ.
		Đường Láng (Đoạn từ nút giao với đường Cầu Giấy đến nút giao với đường Láng Hạ)	27	97	a) Đảm bảo thiết kế phù hợp với cảnh quan khu vực và hai bờ sông Tô Lịch. b) Đối với các ô đất nằm giáp chi giới đường đỏ tại nút giao với đường Nguyễn Chí Thanh và đường Láng Hạ: - Tuân thủ quy định tại Điều 9 của Quy chế này.
		Đường Láng (Đoạn từ nút giao với đường Láng Hạ đến nút giao với phố Tây Sơn)	27	97	a) Đảm bảo thiết kế phù hợp với phương án bảo tồn khu vực đình Ứng Thiên, Chùa Mếu. b) Đối với các ô đất nằm giáp chi giới đường đỏ tại nút giao với đường Tây Sơn: - Tuân thủ quy định tại Điều 9 của Quy chế này.
		Đường Trường Chinh (Đoạn từ nút giao với phố Tây Sơn đến nút giao với phố Khương Thượng)	27	97	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao với phố Tây Sơn và nút giao với phố Khương Thượng. b) Đối với các ô đất nằm giáp chi giới đường đỏ tại nút giao với đường Tây Sơn: - Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 9 của Quy chế này.
		Đường Trường Chinh (Đoạn từ nút giao với Khương Thượng đến nút giao với sông Lừ)	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng, đảm bảo an toàn chiều cao tính không khu vực sân bay hiện hữu.
		Đường Trường Chinh (Đoạn từ nút giao với sông Lừ đến nút giao với đường Giải Phóng)	27	97	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao với đường Giải Phóng. b) Đối với các ô đất nằm giáp chi giới đường đỏ tại nút giao với đường Giải Phóng: - Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 9 của Quy chế này.
		Đường Đại La	27	97	Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao với đường Giải Phóng và phố Bạch Mai.
		Đường Minh Khai	27	97	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao với phố Kim Ngưu, Vĩnh Tuy. b) Đối với các ô đất nằm giáp chi giới đường đỏ tại nút giao với đường Kim Ngưu: - Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 9 của Quy chế này.

TT	Đường	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
		Đường Vĩnh Tuy	27	97	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao với đường Nguyễn Khoái. b) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Nguyễn Khoái: - Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 9 của Quy chế này.
3	ĐƯỜNG VEN ĐỀ SÔNG HỒNG (Đoạn tuyến nằm trong địa bàn quản lý của Quy chế này, gồm: Phía Tây các đường: An Dương Vương - Âu Cơ - Nghi Tàm - Yên Phụ - Trần Nhật Duật - Trần Quang Khải - Trần Khánh Dư - Nguyễn Khoái)	Phía Tây đường An Dương Vương (Đoạn từ nút giao với đường Võ Chí Công đến nút giao với đường Lạc Long Quân)	27	97	Đảm bảo kết nối không gian khu vực Hồ Tây, nút giao với cầu Nhật Tân.
		Phía Tây đường Âu Cơ (Đoạn từ nút giao với đường Lạc Long Quân đến nút giao với đường Xuân Diệu)	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng, nghiên cứu bảo tồn cảnh quan khu vực hồ Tây và xung quanh.
		Phía Tây đường Âu Cơ và đường Nghi Tàm (Đoạn từ nút giao với phố Xuân Diệu đến nút giao với đường Thanh Niên)	-	-	Chiều cao/tầng cao cụ thể sẽ xem xét trên cơ sở quá trình triển khai thực tế hoặc thiết kế đô thị đô thị được duyệt.
		Phía Tây đường Yên Phụ (Đoạn từ nút giao với đường Thanh Niên đến nút giao với phố Hàng Bún)	21	76	Chiều cao/tầng cao cụ thể sẽ xem xét trên cơ sở quá trình triển khai thực tế hoặc thiết kế đô thị đô thị được duyệt.
		Phía Tây đường Yên Phụ, Trần Nhật Duật - Trần Quang Khải (Đoạn từ nút giao với đường Hàng Đậu đến nút giao với đường Lò Sũ)	-	-	Không xây dựng thêm công trình cao tầng, đảm bảo phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố Cổ Hà Nội.
		Phía Tây đường Trần Quang Khải (Đoạn từ nút giao với đường Lò Sũ đến nút giao với	21	76	Đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H1-C, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ thành phố Hà Nội; phù hợp cảnh quan khu vực phố cũ, khu vực Hồ Gươm và

TT	Đường	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
		đường Hàng Vôi)			phụ cận. Nghiên cứu thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan đoạn tuyến phố và các góc nhìn từ Hồ Gươm để cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.
		Phía Tây đường Trần Quang Khải (Đoạn từ nút giao với phố Hàng Vôi – Ngõ Quyền đến nút giao với phố Lê Phụng Hiểu)	21	76	Đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H1-C, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ thành phố Hà Nội; phù hợp cảnh quan khu vực phố cũ, khu vực Hồ Gươm và phụ cận. Nghiên cứu thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan đoạn tuyến phố và các góc nhìn từ Hồ Gươm để cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.
		Phía Tây đường Trần Quang Khải (Đoạn từ nút giao với phố Lê Phụng Hiểu đến nút giao với phố Tràng Tiền)	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng. Đảm bảo phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội.
		Phía Tây đường Trần Khánh Dư	21	76	Đảm bảo phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội, phù hợp cảnh quan khu vực, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan công trình kiến trúc có giá trị trong khu vực.
		Phía Tây đường Nguyễn Khoái (Đoạn từ nút giao với phố Nguyễn Huy Tự đến số 1 Nguyễn Khoái - đường vào bên xe Lương Yên)	24	86	Đảm bảo phù hợp với cảnh quan khu vực ven sông Hồng.
		Phía Tây đường Nguyễn Khoái (Đoạn từ số 1 Nguyễn Khoái - đường vào bên xe Lương Yên đến nút giao với đường Minh Khai)	27	97	Đảm bảo phù hợp với cảnh quan khu vực ven sông Hồng. Lưu ý nút giao với đường Minh Khai.
		Phía Tây đường Nguyễn Khoái (Đoạn từ nút giao với đường Minh Khai đến nút giao với đường Vĩnh Tuy)	39	140	Đảm bảo phù hợp với cảnh quan khu vực ven sông Hồng. Lưu ý nút giao với đường Vĩnh Tuy, và Minh Khai.

## Điều 7. Khu vực hai bên tuyến phố hướng tâm

Khi nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng phải đảm bảo các điều kiện chung tại Quy chế này và các điều kiện riêng như sau:

TT	Tuyến phố	Đoạn	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Điều kiện riêng
1	Giảng Võ - Láng Hạ	Phố Giảng Võ (Đoạn từ nút giao với đường Nguyễn Thái Học đến nút giao với đường Cát Linh)	-	-	a) Không xây dựng công trình cao tầng. b) Đối với các ô đất nằm giáp với chỉ giới đường đỏ tại nút giao Cát Linh - Giảng Võ: - Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng với chiều cao tối đa 21 tầng/76 m.
		Phố Giảng Võ (Đoạn từ nút giao với đường Cát Linh đến nút giao với đường La Thành)	21	76	a) Đảm bảo kết nối không gian cao tầng tại khu chung cư Giảng Võ, khu chung cư Hào Nam. b) Tại vị trí khu trung tâm triển lãm Giảng Võ, nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng làm điểm nhấn, phù hợp với quy định tại Điều 9 của Quy chế này.
		Phố Láng Hạ (Đoạn từ nút giao với phố Giảng Võ đến nút giao với ngõ 29 Láng Hạ)	24	86	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao đường Giảng Võ - đường Láng. b) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Láng: - Đảm bảo phù hợp cảnh quan khu vực, kết nối các không gian cao tầng tại khu vực các khu chung cư cũ.
		Phố Láng Hạ (Đoạn từ nút giao với ngõ 29 Láng Hạ đến nút giao với đường Láng)	27	97	a) Đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực hiện hữu. b) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Láng: - Đảm bảo phù hợp cảnh quan khu vực, kết nối các không gian cao tầng tại khu vực các khu chung cư cũ, phù hợp với quy định tại Điều 9 của Quy chế này.
2	Văn Cao - Liễu Giai - Nguyễn Chí Thanh	Phố Văn Cao (Đoạn từ nút giao với đường ven hồ Tây đến nút giao với đường Hoàng Hoa Thám)	24	86	a) Không xây dựng công trình cao tầng tại khu đất cây xanh, thể dục thể thao được quy định tại quy hoạch phân khu đô thị H1-2. b) Đảm bảo không xây dựng công trình cao tầng trong khoảng cách tối thiểu 50m tới mép hồ.
		Phố Văn Cao (Đoạn từ nút giao với đường Hoàng Hoa Thám đến nút giao với đường Đội Cấn)	24	86	Đảm bảo phù hợp cảnh quan khu vực, kết nối với không gian khu vực Hồ Tây.

TT	Tuyến phố	Đoạn	Tầng	Chiều	Điều kiện riêng
			cao tối đa	cao tối đa	
			(tầng)	(m)	
		Phố Liễu Giai	25	90	Đảm bảo phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan khu vực và hồ Ngọc Khánh.
		Phố Nguyễn Chí Thanh (Đoạn từ nút giao với đường Kim Mã đến nút giao với đường La Thành)	25	90	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan đoạn nút giao với đường Kim Mã, và nút giao với đường La Thành. b) Đối với các ô đất nằm giáp chi giới đường đỏ tại nút giao với đường Láng: - Đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 9 của Quy chế này.
		Phố Nguyễn Chí Thanh (Đoạn từ nút giao với đường La Thành đến nút giao với đường Láng)	27	97	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan đoạn nút giao với đường La Thành và nút giao với đường Láng. b) Đối với các ô đất nằm giáp chi giới đường đỏ tại nút giao với đường Láng: - Đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 9 của Quy chế này.
3	Tôn Đức Thắng - Nguyễn Lương Bằng - Tây Sơn	Phố Tôn Đức Thắng (Đoạn từ nút giao với phố Nguyễn Thái Học đến nút giao với ngõ 221 Tôn Đức Thắng)	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng.
		Phố Tôn Đức Thắng (Đoạn từ nút giao với ngõ 221 Tôn Đức Thắng đến nút giao với đường Xã Đàn)	-	-	Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị H1-3 đã được phê duyệt.
		Phố Nguyễn Lương Bằng	-	-	Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị H1-3 đã được phê duyệt.
		Phố Tây Sơn (Đoạn từ nút giao với phố Hồ Đắc Di đến nút giao với đường Chùa Bộc)	-	-	a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị H1-3 đã được phê duyệt. b) Đối với ô phố giáp với nút giao Chùa Bộc - Tây Sơn, cho phép xây dựng tối đa 24 tầng/86m.

TT	Tuyến phố	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
		Phố Tây Sơn (Đoạn từ nút giao với đường Chùa Bộc đến nút giao với đường Láng)	24	86	Đảm bảo an toàn đường sắt đô thị theo quy định hiện hành, khuyến khích kết nối các không gian ngầm đô thị.
4	Giải Phóng - Lê Duẩn	Phố Lê Duẩn (Đoạn từ nút giao với đường Điện Biên Phủ đến nút giao với đường Hai Bà Trưng)	-	-	a) Phía Tây tuyến đường nằm trong khu vực Văn Miếu và phụ cận: - Không xây dựng công trình cao tầng. b) Phía Đông tuyến đường: - Đảm bảo chiều cao tối đa không vượt quá chiều cao công trình cao tầng hiện hữu trên đoạn tuyến này; tuân thủ Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ thành phố Hà Nội.
		Phố Lê Duẩn (Đoạn từ nút giao với đường Hai Bà Trưng đến nút giao với phố Khâm Thiên)	9	32	a) Phía Tây tuyến đường: - Đảm bảo phù hợp cảnh quan khu vực, nghiên cứu bảo tồn công trình ga Hà Nội. b) Phía Đông tuyến đường: - Không xây dựng công trình cao tầng.
		Phố Lê Duẩn (Đoạn từ nút giao với đường Khâm Thiên đến nút giao với đường Xã Đàn)	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng.
		Phố Giải Phóng	24	86	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan với nút giao với đường Xã Đàn và nút giao với đường Trường Chinh. b) Đối với các ô đất giáp với nút giao tuyến đường Trường Chinh, Đại La: - Đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 9 của Quy chế này.

### Điều 8. Khu vực hai bên tuyến phố chính

Khi nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng phải đảm bảo các điều kiện chung tại Quy chế này và các điều kiện riêng như sau:

TT	Tuyến phố	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
1	Hào Nam - Hoàng Cầu - Yên Lãng	Phố hào Nam	13	46	Đảm bảo phù hợp cảnh quan hai bên đường.
		Phố Hoàng Cầu	24	86	Đảm bảo phù hợp với không gian cảnh quan khu vực hồ Hoàng Cầu, tuyến đường sắt trên cao.
		Phố Yên Lãng	24	86	Lưu ý đảm bảo an toàn đường sắt đô thị theo quy định hiện hành, khuyến khích kết nối các không gian ngầm đô thị.

TT	Tuyến phố	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
2	Hàng Đậu - Phan Đình Phùng - Hoàng Hoa Thám	Các phố Hàng Đậu, Phan Đình Phùng	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng.
		Đường Hoàng Hoa Thám (đoạn từ nút giao với đường Hùng Vương đến nút giao với phố Ngọc Hà)	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng.
		Phố Hoàng Hoa Thám (đoạn từ nút giao với phố Ngọc Hà đến nút giao với đường Văn Cao)	-	-	Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị A1, A6, H1- 2 và Thiết kế đô thị được duyệt.
		Phố Hoàng Hoa Thám (đoạn từ nút giao với đường Văn Cao đến nút giao với đường Hoàng Quốc Việt)	24	86	Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan đoạn nút giao với đường Hoàng Quốc Việt và vành đai 2.
3	Lò Đúc - Kim Ngưu	Phố Lò Đúc	-	-	a) Không xây dựng công trình cao tầng. b) Đối với các ô đất nằm giáp với chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Trần Khát Chân - Vành đai 1: - Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tuân thủ quy định tại Điều 9 của Quy chế này.
		Phố Kim Ngưu	24	86	Đảm bảo phù hợp cảnh quan hai bên bờ sông Kim Ngưu.
4	Chùa Bộc - Thái Hà - Huỳnh Thúc Kháng - Pháo Đài Láng kéo dài	Pháo Đài Láng kéo dài	-	-	a) Không xây dựng công trình cao tầng. b) Đối với các ô đất nằm giáp với chỉ giới đường đỏ tại nút giao với các tuyến phố chính: - Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tuân thủ quy định tại Điều 9 của Quy chế này.
		Phố Huỳnh Thúc Kháng	13	46	Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị H1-2, H1-3 và Thiết kế đô thị được duyệt.
		Phố Thái Hà	13	46	Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị, H1-3 và Thiết kế đô thị được duyệt.
		Phố Chùa Bộc	-	-	a) Không xây dựng công trình cao tầng. b) Đối với các ô đất nằm giáp với chỉ giới đường đỏ tại nút giao với các tuyến phố chính: - Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tuân thủ quy định tại Điều 9 của Quy chế này.

TT	Tuyến phố	Đoạn	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Điều kiện riêng
5	Phạm Ngọc Thạch - Tôn Thất Tùng	Các phố Phạm Ngọc Thạch, Tôn Thất Tùng	-	-	a) Không xây dựng công trình cao tầng. b) Đối với các ô đất nằm giáp với chi giới đường đỏ tại nút giao với các tuyến phố chính và vành đai: - Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tuân thủ quy định tại Điều 9 của Quy chế này.
6	Đội Cấn	Phố Đội Cấn (Đoạn từ nút giao với đường Bưởi đến nút giao với ngõ 210,Đội Cấn)	-	-	a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị H1-2 và Thiết kế đô thị được duyệt. b) Đối với các ô đất nằm giáp với chi giới đường đỏ tại nút giao với đường Bưởi và đường Nguyễn Chí Thanh: - Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng, tuân thủ quy định tại Điều 9 của Quy chế này.
		Phố Đội Cấn (Đoạn từ nút giao với ngõ 210 Đội Cấn đến nút giao với phố Ngọc Hà)	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng

### Điều 9. Khu vực điểm nhấn đô thị

Khi nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng phải thông qua Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch Thành phố, phải đảm bảo các điều kiện chung tại Quy chế này và các điều kiện riêng như sau:

TT	Khu vực	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Điều kiện riêng
<b>A Tổ hợp công trình cao tầng</b>				
1	Khu vực xung quanh hồ Giảng Võ	21	76	a) Khu chung cư, tập thể cũ (Giảng Võ): - Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Quy chế này. - Đảm bảo giảm mật độ xây dựng; không làm gia tăng dân số; - Công trình cao tầng phải đảm bảo bố trí các không gian tiện ích công cộng, hạ tầng xã hội trong bản thân công trình để phục vụ dân cư khu vực, tạo không gian thoáng, thông tầng tại các tầng đế, kết nối không gian công cộng với không gian xanh và hồ. b) Tại khu vực triển lãm Giảng Võ: - Đảm bảo giảm mật độ xây dựng, tạo không gian thoáng, thông tầng tại các tầng đế, kết nối không gian công cộng với không gian xanh và hồ; chiều cao cụ thể sẽ được xác định trong quá trình triển khai thực tế hoặc thiết kế đô thị được duyệt.
2	Khu vực xung quanh hồ	24	86	Khu chung cư, tập thể cũ (Thành Công): a) Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Quy

TT	Khu vực	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Điều kiện riêng
	Thành Công			chê này. Đòi với các ô đất giáp với đường Nguyễn Chí Thanh và Láng Hạ thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Quy chế này. b) Đảm bảo giảm mật độ xây dựng; không làm gia tăng dân số; c) Công trình cao tầng phải đảm bảo bố trí các không gian tiện ích công cộng, hạ tầng xã hội trong bản thân công trình để phục vụ dân cư khu vực, tạo không gian thoáng, thông tầng tại các tầng để, kết nối không gian công cộng với không gian xanh và hồ.
3	Khu vực xung quanh ga Hà Nội	18	65	Khu vực xung quanh ga Hà Nội, giáp với Khu phố cũ: a) Đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu Ga Hà Nội, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu phố cũ Hà Nội. b) Công trình cao phải đảm bảo giảm mật độ xây dựng, tạo không gian thoáng, thông tầng tại các tầng để, kết nối không gian công cộng với không gian khu vực ga Hà Nội.
4	Khu vực Ô Đổng Mác - Nguyễn Khoái	21	76	a) Đảm bảo phục vụ tái định cư cho dân cư hiện hữu, không làm gia tăng dân số. b) Công trình cao tầng phải đảm bảo giảm mật độ xây dựng, tạo không gian thoáng, thông tầng tại các tầng để, kết nối không gian công cộng với không gian khu vực. c) Các ô đất nằm giáp với đường Nguyễn Khoái nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng phù hợp với quy định tại Điều 6 của Quy chế này.
<b>B</b>	<b>Nút giao thông</b> (Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với chi giới đường đỏ tại các nút giao thông, với hình thức kiến trúc mới, phù hợp với cảnh quan khu vực, được Hội đồng kiến trúc quy hoạch Thành phố thông qua)			
1	Nút giao 1. Nút giao đường vành đai 2 - Hoàng Hoa Thám - Hoàng Quốc Việt	39	140	a) Đảm bảo phù hợp với phương án bảo tồn công trình di tích tôn giáo tín ngưỡng Đình An Thái, gần khu vực nút giao.
2	Nút giao 2. Nút giao đường Cầu Giấy - La Thành - Bưởi - Láng	39	140	a) Không xây dựng công trình cao tầng tại phía Đông Bắc nút giao (khu vực công viên Thủ Lệ); b) Đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao thông Cầu Giấy - La Thành - Bưởi - Láng.
3	Nút giao 3. Nút giao đường Nguyễn Chí Thanh, Láng	39	140	Đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao thông Nguyễn Chí Thanh - Láng.
4	Nút giao 4. Nút giao đường Láng Hạ, Láng	39	140	Đảm bảo phù hợp với phương án bảo tồn Đình Ứng Thiên, Chùa Cảm Ứng.

TT	Khu vực	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Điều kiện riêng
5	Nút giao 5. Nút giao đường Tây Sơn, Láng	39	140	Đảm bảo phù hợp với phương án bảo tồn Chùa Phúc Khánh.
6	Nút giao 6. Nút giao đường Giải Phóng, Trường Chinh, Đại La	39	140	Đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao thông Giải Phóng - Trường Chinh - Đại La.
7	Nút giao 7. Nút giao đường Nguyễn Chí Thanh, La Thành	24	86	a) Đảm bảo phù hợp cảnh quan khu vực và hồ Ngọc Khánh; b) Đối với ô đất nằm trong khu chung cư, tập thể cũ (Bắc Thành Công): Công trình cao tầng phải đảm bảo bố trí các không gian tiện ích công cộng, hạ tầng xã hội trong các công trình cao tầng phục vụ dân cư khu vực, không làm gia tăng dân số.
8	Nút giao 8. Nút giao đường Kim Ngưu, Minh Khai	39	140	Đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao thông đường Kim Ngưu, Minh Khai.
9	Nút giao 9. Nút giao đường Nguyễn Khoái, Vĩnh Tuy	21	76	a) Phía Đông nút giao là sông Hồng và khu vực Cảng thực hiện theo quy hoạch, dự án riêng. c) Đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao thông đường Nguyễn Khoái, Vĩnh Tuy.
10	Nút giao 10. Nút giao Láng Thượng, Chùa Láng	-	-	Quy mô công trình thực hiện theo thiết kế đô thị riêng hoặc được xác định trong quá trình triển khai thực tế. Vị trí được xác định tại sơ đồ Phụ lục 03.
11	Nút giao 11. Nút giao Tôn Thất Tùng, Chùa Bộc	-	-	
<b>C Các vị trí khác</b>				
1	Tại nút giao khu đô thị Tây Hồ Tây và vành đai 2	39	140	Đối với các ô đất còn lại nằm giáp chi giới đường đỏ tại nút giao, được phép xây dựng công trình cao tầng làm điểm nhấn. Được cụ thể hóa tại quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt. Công trình điểm nhấn phải có hình thức kiến trúc mới, độc đáo, được Hội đồng kiến trúc quy hoạch Thành phố thông qua.
2	Khu vực bán đảo phía đông Hồ Tây	39	140	
3	Khu vực ga	18	65	

TT	Khu vực	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Điều kiện riêng
	Hà Nội			
4	Khu vực triển lãm Giảng Võ	50	180	
5	Khu vực ô đất tại 29 Liễu Giai	45	162	

### **Điều 10. Khu vực tại các dự án tái thiết đô thị**

1. Việc nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các dự án tái thiết đô thị là các khu chung cư cũ, có quy mô từ 02 ha trở lên, phải đảm bảo các điều kiện riêng như sau:

a) Xác định ranh giới toàn bộ khu chung cư cũ là ranh giới để thực hiện dự án tái thiết đô thị theo quy định của pháp luật; tổ chức lập quy hoạch chi tiết 1/500 làm cơ sở để kiểm soát những nội dung quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 của Quy chế này;

b) Thực hiện tái thiết theo hướng cao tầng, mật độ thấp, tạo nhiều không gian mở, hạn chế gia tăng dân số khu vực;

c) Bố trí đất cho công trình giáo dục và không gian mở, tăng thêm diện tích cây xanh đô thị, tiện ích công cộng như sân vườn, chỗ để xe;

d) Công trình cao tầng trong dự án tái thiết đô thị khuyến khích tạo lập không gian thông thoáng tại các tầng đế, kết nối với không gian khu vực;

đ) Các điều kiện cụ thể khác như sau:

TT	Khu vực	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Điều kiện riêng
1	Khu chung cư Nguyễn Công Trứ	25	90	Thực hiện theo Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.
2	Khu chung cư Giảng Võ	21	76	a) Là khu vực tái thiết đô thị; b) Công trình cao tầng phải có giải pháp đảm bảo sự kết nối với không gian xanh và hồ Giảng Võ.
3	Khu chung cư Hào Nam	21	76	a) Là khu vực tái thiết đô thị; b) Công trình cao tầng phải có giải pháp đảm bảo sự kết nối với không gian xanh và khu chung cư cũ Giảng Võ.
4	Khu chung cư Ngọc Khánh	21	76	a) Là khu vực tái thiết đô thị; b) Công trình cao tầng phải có giải pháp đảm bảo sự kết nối với không gian xanh, hồ Giảng Võ, hồ Ngọc Khánh; c) Đối với khu chung cư cũ nằm giáp tuyến đường Nguyễn Chí Thanh cho phép xây dựng cao 24tầng/86m.
5	Khu chung cư Bắc Thành Công	24	86	a) Là khu vực tái thiết đô thị;
6	Khu chung cư Nam Thành Công	24	86	
7	Khu chung cư Quỳnh Mai	24	86	
9	Khu chung cư Thanh Nhân	24	86	

TT	Khu vực	Tầng cao	Chiều cao	Điều kiện riêng
		tối đa (tầng)	tối đa (m)	
10	Khu chung cư Khương Thượng	24	86	b) Công trình cao tầng phải có giải pháp đảm bảo sự kết nối với không gian xanh và khu vực;
11	Khu chung cư Phương Mai	24	86	
12	Khu chung cư Láng Hạ	24	86	c) Đối với các ô đất giáp với đường vành đai, tuyến phố chính, tuyến phố hướng tâm thực hiện theo quy định tại Điều 6, 7, 8 của Quy chế này.
13	Khu chung cư Kim Liên	24	86	
14	Khu chung cư Nam Đồng	24	86	
15	Khu chung cư Vĩnh Hồ	24	86	
16	Khu chung cư Trung Tự	24	86	a) Là khu vực tái thiết đô thị; b) Công trình cao tầng phải có giải pháp đảm bảo sự kết nối với không gian xanh, hồ Văn Chương, hồ Linh Quang và khu vực ga Hà Nội.
17	Khu tập thể Văn Chương	18	65	

2. Việc nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại quỹ đất sau khi di dời theo Quyết định số 130/QĐ-TTg, có quy mô từ 02 ha trở lên, phải đảm bảo các điều kiện riêng như sau:

a) Việc sử dụng quỹ đất sau khi di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, cơ sở giáo dục đại học, giáo dục nghề nghiệp, cơ quan đơn vị được ưu tiên để xây dựng, phát triển các công trình công cộng, cây xanh, bãi đỗ xe, công trình hạ tầng xã hội và kỹ thuật đô thị; không làm tăng chất tải cho khu vực nội thành, đảm bảo cân bằng nhu cầu về hạ tầng xã hội, kỹ thuật và môi trường đô thị, không được sử dụng để xây dựng chung cư cao tầng sai quy hoạch.

b) Các điều kiện được quy định tại các điểm a, c, d khoản 1 Điều này;

c) Chiều cao công trình xem xét trên cơ sở chiều cao tối đa được phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng trên các tuyến đường vành đai, tuyến phố hướng tâm, tuyến phố chính tương ứng.

3. Các trường hợp thực hiện dự án tái thiết đô thị khác theo quy định của pháp luật phải tuân thủ các điều kiện riêng được quy định tại khoản 2 Điều này.

#### **Điều 11. Các khu chung cư, tập thể khác**

1. Là khu chung cư, tập thể có quy mô diện tích nhỏ hơn 2ha.

2. Việc nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng trong trường hợp xây dựng lại khu chung cư, tập thể phải đảm bảo các điều kiện riêng như sau:

a) Hạn chế làm gia tăng dân số khu vực dự án, phù hợp quy hoạch phân khu đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đảm bảo sự hài hòa về không gian, kiến trúc cảnh quan với các công trình hiện hữu trong khu vực thực hiện dự án;

c) Chiều cao công trình xem xét trên cơ sở chiều cao tối đa được phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng trên các tuyến đường vành đai, tuyến phố hướng tâm, tuyến phố chính tương ứng.

#### **Điều 12. Quy định về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cao tầng**

1. Hình thức kiến trúc

Hình thức, chi tiết kiến trúc của công trình cao tầng phải hiện đại, hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực, phù hợp với môi trường khí hậu; tuân thủ theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 3 của Quy chế này;

## 2. Vật liệu xây dựng

Có giải pháp ứng dụng các công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng hiện đại, thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng;

Việc sử dụng vật liệu lớp vỏ công trình phải tuân thủ theo Quy chuẩn QCVN 09:2013/BXD về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

## 3. Khối tích tỷ lệ của công trình

Tuân thủ Thiết kế đô thị được duyệt và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

## 4. Chỉ tiêu sử dụng đất khác

a) Tuân thủ các quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, khoảng lùi, mật độ xây dựng, dân số... theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan;

b) Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc (khoảng lùi, diện tích không gian xanh...) tại các vị trí điểm nhấn đô thị được quy định tại điều 10 của Quy chế này phải cao hơn, yêu cầu về mật độ xây dựng phải thấp hơn so với so với chỉ tiêu trung bình tương ứng của khu vực thực hiện dự án.

5. Phải đảm bảo kết nối không gian thuận tiện và an toàn với các công trình giao thông ngầm, các công trình công cộng trên mặt đất, các công trình công cộng ngầm liền kề và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm chung của đô thị.

## 6. Các yêu cầu khác

a) Bố trí các không gian tiện ích công cộng, hạ tầng xã hội trong bản thân công trình để phục vụ dân cư khu vực; tạo không gian thoáng, thông tầng tại các tầng đế, kết nối không gian công cộng với không gian khu vực; Không xây dựng rào chắn khuôn viên, đảm bảo sự liên kết giữa khuôn viên công trình với không gian công cộng đường phố;

b) Trường hợp công trình cao tầng nằm trên các đường vành đai, tuyến phố hướng tâm, tuyến phố chính và tại các khu vực điểm nhấn đô thị thì phải có đóng góp về không gian mở, cảnh quan chung của đô thị, tạo không gian mở, không gian phục vụ công cộng cho khu vực.

## Mục 2

# QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ HẠ TẦNG XÃ HỘI

## Điều 13. Kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội

### 1. Phòng cháy chữa cháy

Các công trình cao tầng phải tuân thủ các quy định tại quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN06:2010/BXD và các quy

định hiện hành liên quan khác.

## 2. Hệ thống cấp nước, thoát nước.

a) Hệ thống nước sạch phải đảm bảo áp lực; giảm tỷ lệ thất thoát; bổ sung hệ thống cấp nước cứu hỏa và cấp nước sử dụng công cộng; Chất lượng nước sinh hoạt tại các công trình cao tầng phải tuân thủ theo quy định tại quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước sinh hoạt QCVN 02:2009/BYT;

b) Tất cả các công trình phải bố trí hệ thống xử lý nước thải trước khi thải ra hệ thống cống chung khu vực; việc xử lý phải đảm bảo tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT và các quy định hiện hành liên quan khác.

## 3. Hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, trang thiết bị

a) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc phải được bố trí trong các tuy-nel ngầm; Có hệ thống điện chiếu sáng hỗ trợ cho đường phố; Khuyến khích chiếu sáng bề mặt công trình; Ưu tiên sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng;

b) Hệ thống thông tin liên lạc: Tuân thủ theo quy định hiện hành; Các hộp kỹ thuật điện - thông tin liên lạc, các thiết bị thu phát tín hiệu (ăng-ten dàn, cột, parabol, BTS...), thiết bị kỹ thuật, phải có giải pháp che chắn đảm bảo mỹ quan đô thị.

## 4. Vệ sinh môi trường.

Không được phép sử dụng các thiết bị gây tiếng ồn, khí thải trong khu vực; Phải có biện pháp thu gom rác thải trong khuôn viên công trình đảm bảo quy định về vệ sinh công cộng.

## 5. Giao thông và bãi đỗ xe

a) Công trình cao tầng phải đảm bảo bố trí đủ chỗ đỗ xe cho bản thân công trình theo quy định hiện hành và tăng thêm 10% diện tích đỗ xe của công trình để phục vụ cho khu vực;

b) Khoảng cách lối vào tầng hầm, sảnh công cộng đến giao thông xung quanh tuân thủ quy định trong Quy chuẩn xây dựng hiện hành (áp dụng đối với các công trình trong quá trình lập quy hoạch, thiết kế đô thị);

c) Công trình cao tầng phải đảm bảo các khoảng cách an toàn giao thông theo quy định hiện hành;

d) Công trình cao tầng phải có lối tiếp cận thuận tiện cho người khuyết tật và bố trí các chỗ đỗ xe riêng cho người khuyết tật.

## 6. Hệ thống hạ tầng xã hội

a) Khuyến khích dành quỹ đất của ô đất xây dựng công trình cao tầng để tăng các không gian mở, công viên cây xanh và công trình hạ tầng xã hội khác;

b) Công trình cao tầng khi xây dựng phải không làm gia tăng chất tải đối với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực và theo quy hoạch.

## Chương III

### TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### Điều 14. Trách nhiệm của các Sở, ngành của Thành phố

##### 1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm:

a) Cụ thể hóa nội dung Quy chế tại các Quy hoạch phân khu đô thị tại khu vực nội đô, phù hợp với các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị có liên quan để kiểm soát về quy hoạch, kiến trúc đối với công trình cao tầng trong Khu vực nội đô lịch sử theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 và các quy định khác của Quy chế này.

b) Xây dựng Kế hoạch lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị các tuyến đường, phố, các khu vực đặc thù, các khu chung cư cũ, quỹ đất sau khi di dời theo Quyết định số 130/QĐ-TTg trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt;

c) Thông báo trên các phương tiện đại chúng cho các tổ chức, cá nhân tuân thủ theo Quy chế này trong quá trình giải quyết các hồ sơ đồ án quy hoạch đô thị theo thẩm quyền; Yêu cầu, đề xuất, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền đưa ra những yêu cầu liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan mà các tổ chức, cá nhân phải tuân thủ khi nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các vị trí cụ thể;

d) Phối hợp với Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các quận có liên quan tổ chức thanh tra, kiểm tra công tác quản lý nhà nước trong kiểm soát công trình cao tầng theo quy định tại Quy chế này và các quy định khác có liên quan;

đ) Tổ chức công bố Quy chế này theo quy định của pháp luật; Tổ chức tập huấn, hướng dẫn các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện Quy chế này; Tổ chức tổng kết, nghiên cứu, đề xuất điều chỉnh, bổ sung Quy chế này cho phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tiễn.

##### 2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Thẩm định thiết kế cơ sở, giải quyết hồ sơ cấp phép xây dựng công trình cao tầng theo thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật và Quy chế này; Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận có liên quan tổ chức kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm về trật tự xây dựng khi xây dựng công trình cao tầng theo quy định;

b) Chủ trì nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách đồng bộ với các giải pháp về quy hoạch, kiến trúc liên quan đến các dự án tái thiết khu đô thị là các khu chung cư cũ được phá dỡ, xây dựng lại, các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, nhà tập thể cũ, nhưng không thuộc trường hợp quy định tại Điều 10 về dự án tái thiết khu đô thị, đảm bảo tuân thủ các quy định tại Quy chế này.

##### 3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc nghiên cứu, đề xuất cơ chế, chính sách đồng bộ với các giải pháp về quy hoạch, kiến trúc liên quan đến các dự án tại quỹ đất sau khi di dời theo Quyết định số 130/QĐ-TTg, đảm bảo tuân thủ các quy định tại Quy chế này.

4. Viện Quy hoạch xây dựng có trách nhiệm:

Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc thực hiện nhiệm vụ quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

#### **Điều 15. Trách nhiệm của các Ủy ban nhân dân các quận có liên quan**

Ủy ban nhân dân các quận: Ba Đình, Đống Đa, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Tây Hồ có trách nhiệm:

1. Thực hiện kiểm soát hoạt động xây dựng công trình cao tầng theo thẩm quyền, đúng Quy hoạch, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và theo đúng quy định của Quy chế này;

2. Tổ chức kiểm tra, giám sát việc thi công xây dựng công trình cao tầng và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền, đúng pháp luật;

3. Phối hợp với các Sở, ngành của Thành phố thực hiện phần công việc được phân công trong Quy chế này và các quy định khác có liên quan.

4. Thông báo cho các tổ chức, cá nhân theo thẩm quyền thực hiện đúng quy định của Quy chế này.

#### **Điều 16. Quy định chuyển tiếp**

1. Các dự án công trình cao tầng đã được cấp giấy phép xây dựng trước thời điểm Quy chế này có hiệu lực được phép tiếp tục triển khai.

2. Các dự án đấu thầu, đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật hoặc đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng sau ngày Quyết định số 1259/QĐ-TTg có hiệu lực được phép tiếp tục triển khai, phù hợp với quy định tại Quy chế này.

3. Các dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương, nằm trong địa bàn quản lý quy định tại Điều 2 giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, phối hợp với cơ quan liên quan báo cáo UBND Thành phố xem xét quyết định.

#### **Điều 17. Điều khoản thi hành**

1. Cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng có trách nhiệm phổ biến, hướng dẫn các tổ chức, đơn vị, cá nhân liên quan có hoạt động xây dựng tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và quy định của Quy chế này.

2. Mọi vi phạm quy định của Quy chế này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong Khu vực nội đô lịch sử được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân các quận Ba Đình, Đống Đa, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Tây Hồ để phổ biến rộng rãi đến mọi tổ chức, cá nhân biết, thực hiện.

4. Sở Quy hoạch - Kiến trúc là đầu mối tổng hợp, chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các quận có liên quan tổ chức sơ kết, tổng kết định kỳ hàng năm về kết quả triển khai thực hiện Quy chế này.

Trong quá trình áp dụng và triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, khó khăn, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có trách nhiệm liên hệ với Sở Quy hoạch - Kiến trúc để được hướng dẫn, giải thích kịp thời; trường hợp cần phải điều chỉnh, bổ sung nội dung của Quy chế, Sở Quy hoạch - Kiến trúc phải tổ chức tổng hợp, tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

T.M. ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
ỦY TỊCH



Nguyễn Đức Chung

## MỤC LỤC

### **QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH CAO TẦNG KHU VỰC NỘI ĐÔ LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

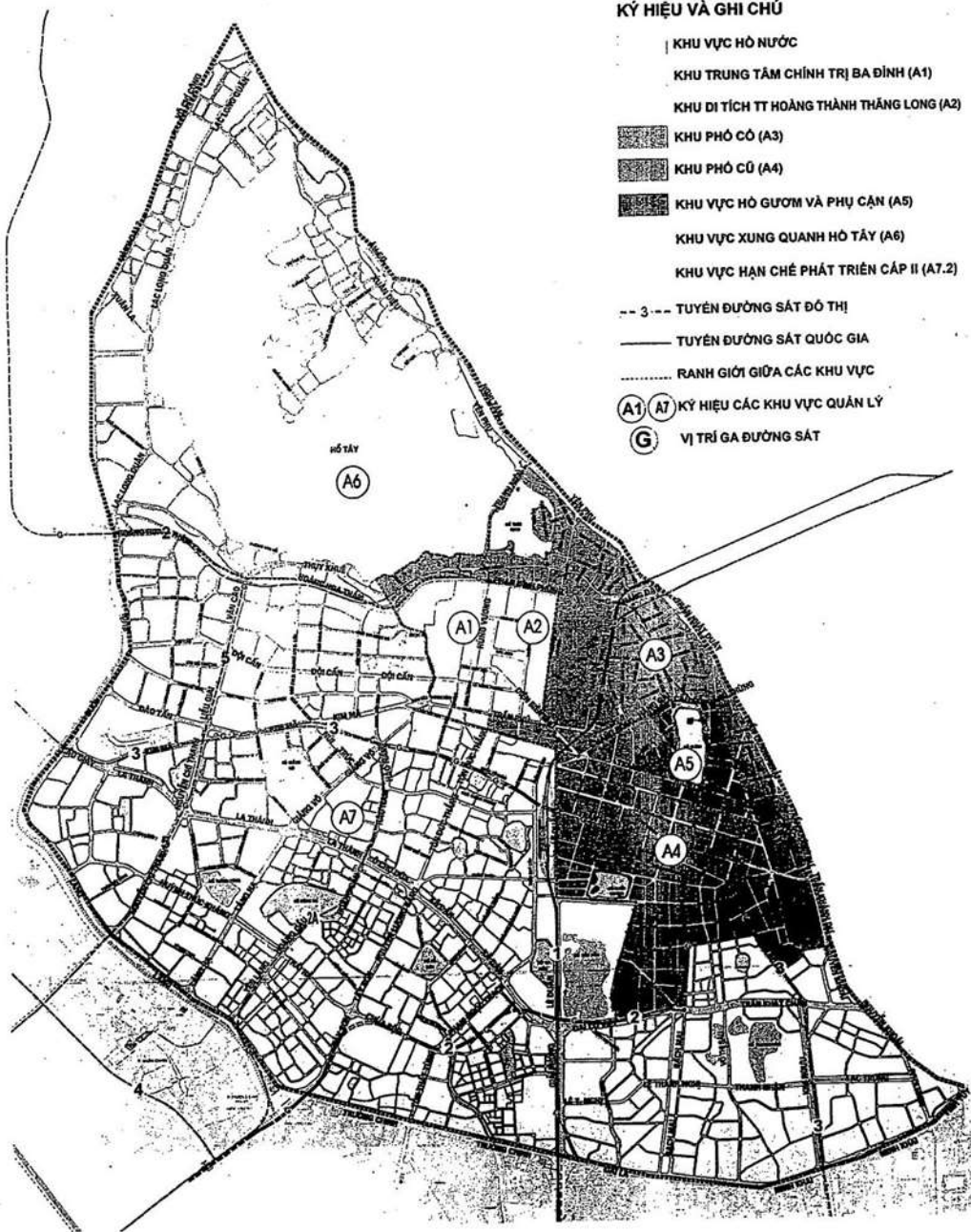
<b>Chương I. QUY ĐỊNH CHUNG</b>	<b>1</b>
Điều 1. Phạm vi và đối tượng điều chỉnh	1
Điều 2. Địa bàn quản lý	1
Điều 3. Nguyên tắc quản lý	2
Điều 4. Giải thích từ ngữ	3
Điều 5. Phân khu vực quản lý	4
<b>Chương II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ</b>	<b>5</b>
<b>Mục 1. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH KHÔNG GIAN ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CAO TẦNG</b>	<b>5</b>
Điều 6. Khu vực hai bên đường vành đai	5
Điều 7. Khu vực hai bên tuyến phố hướng tâm	10
Điều 8. Khu vực hai bên tuyến phố chính	12
Điều 9. Khu vực điểm nhấn đô thị	14
Điều 10. Khu vực tại các dự án tái thiết đô thị	17
Điều 11. Các khu chung cư, tập thể khác	18
Điều 12. Quy định về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cao tầng	18
<b>Mục 2. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ HẠ TẦNG XÃ HỘI</b>	<b>19</b>
Điều 13. Kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội	19
<b>Chương III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN</b>	<b>21</b>
Điều 14. Trách nhiệm của các Sở, ngành của Thành phố	21
Điều 15. Trách nhiệm của các Ủy ban nhân dân các quận có liên quan	22
Điều 16. Quy định chuyển tiếp	22
Điều 17. Điều khoản thi hành	22

## PHẦN PHỤ LỤC

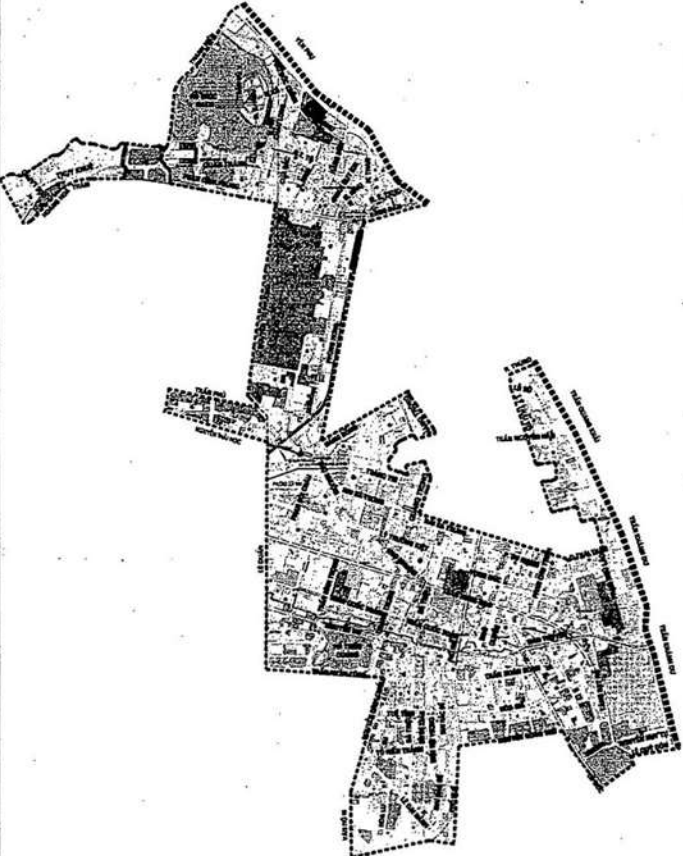

**PHẦN PHỤ LỤC**  
**Phụ lục 01**  
**BẢN ĐỒ RANH GIỚI, PHẠM VI NGHIÊN CỨU**

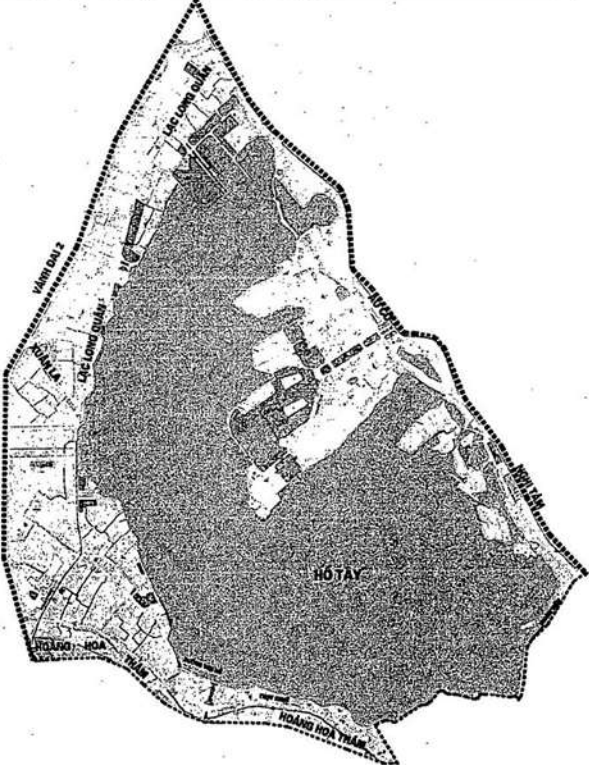
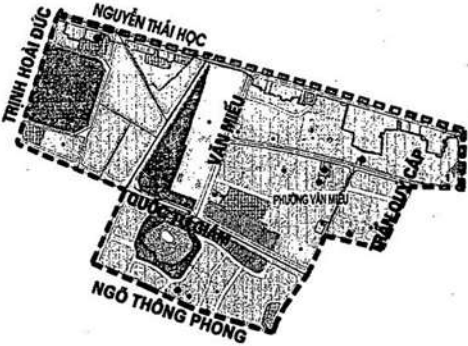
**KÝ HIỆU VÀ GHI CHÚ**

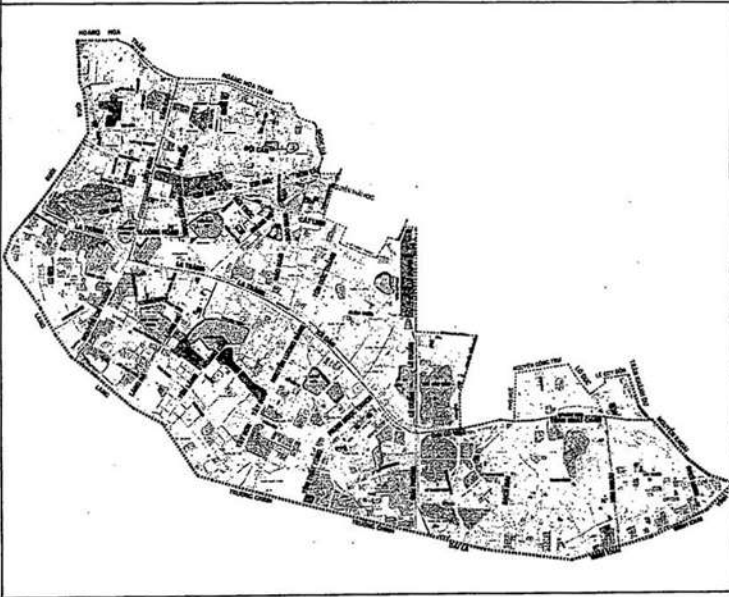
- |— KHU VỰC HỒ NƯỚC
- KHU TRUNG TÂM CHÍNH TRỊ BA ĐÌNH (A1)
- KHU DI TÍCH TT HOÀNG THÀNH THẮNG LONG (A2)
- ▨ KHU PHỐ CỔ (A3)
- ▨ KHU PHỐ CŨ (A4)
- ▨ KHU VỰC HỒ GƯƠM VÀ PHỤ CẬN (A5)
- KHU VỰC XUNG QUANH HỒ TÂY (A6)
- KHU VỰC HẠN CHẾ PHÁT TRIỂN CẤP II (A7.2)
- 3 --- TUYẾN ĐƯỜNG SẮT ĐÓ THỊ
- TUYẾN ĐƯỜNG SẮT QUỐC GIA
- ..... RANH GIỚI GIỮA CÁC KHU VỰC
- (A1) (A7) KÝ HIỆU CÁC KHU VỰC QUẢN LÝ
- (G) VỊ TRÍ GA ĐƯỜNG SẮT





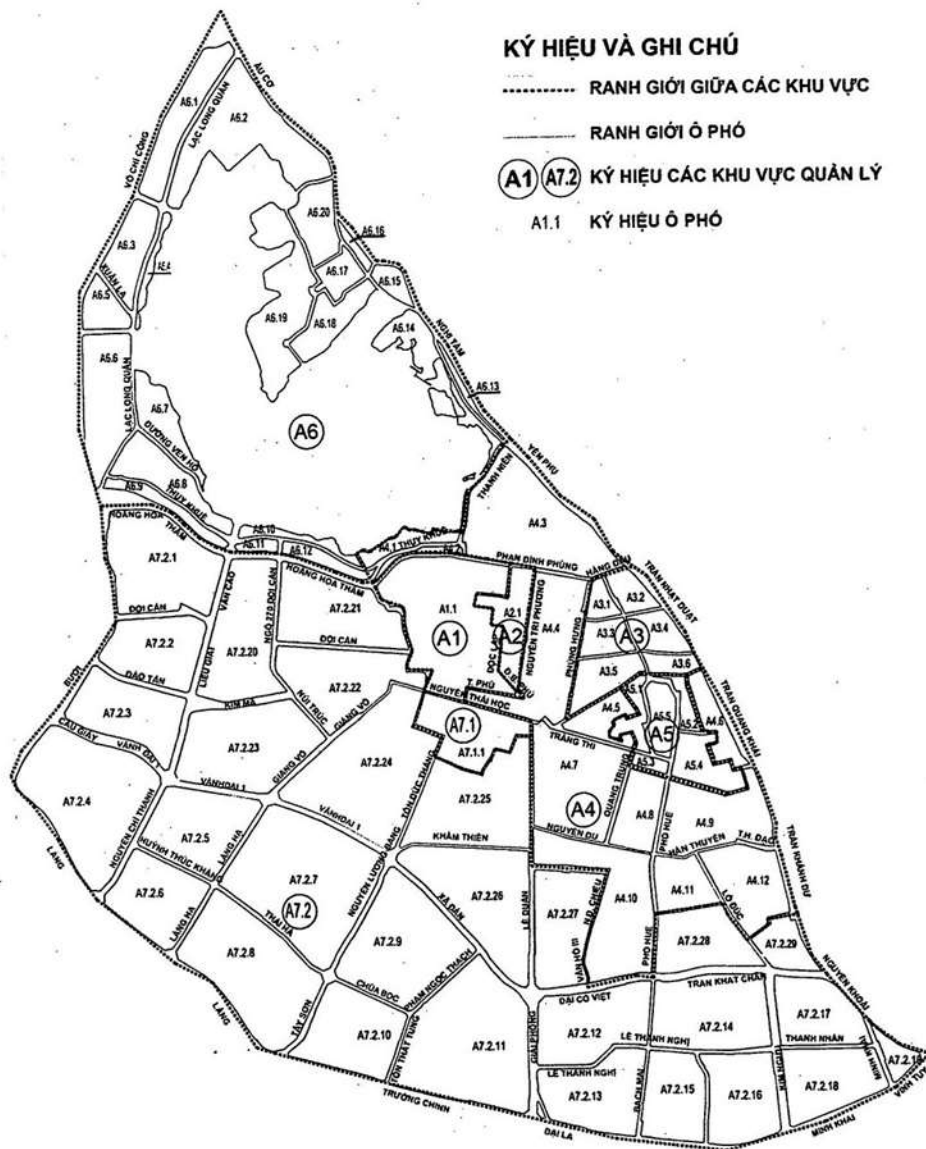
Khu vực	Cơ sở lập ranh giới	Sơ đồ
<p>Khu phố Cổ - Ký hiệu A4</p>	<p>Ranh giới tuân thủ theo ranh giới quy định tại quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc Khu phố Cổ Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2015</p>	
<p>Khu vực Hồ Gươm và phụ cận - Ký hiệu A5</p>	<p>Ranh giới tuân thủ theo ranh giới lập quy hoạch phân khu đô thị H1-1A</p>	

Khu vực	Cơ sở lập ranh giới	Sơ đồ
Khu vực xung quanh Hồ Tây - Ký hiệu A6	Ranh giới tuân thủ theo ranh giới quy định tại Quy hoạch phân khu đô thị khu vực Hồ Tây và phụ cận (A6), tỷ lệ 1/2000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 4177/QĐ-UBND ngày 08/8/2014	
Khu vực Văn Miếu và phụ cận - Ký hiệu A7.1	Ranh giới đề xuất nhằm bảo tồn, tôn tạo khu vực Văn Miếu và phụ cận (Ranh giới đề xuất tại Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn 2050 được giới hạn bởi các tuyến phố Điện Biên Phủ, Lê Duẩn, Nguyễn Khuyến, Trần Quý Cáp, Ngô Sĩ Liên, Lương Sư, Thông Phong, Tôn Đức Thắng, Cát Linh, Trịnh Hoài Đức, Lê Trực, Trần Phú)	

Khu vực	Cơ sở lập ranh giới	Sơ đồ
Khu vực hạn chế phát triển - Ký hiệu A7.2	Ranh giới do đơn vị tư vấn đề xuất, thuộc khu vực hạn chế phát triển theo Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011	

### Phụ lục 03

## QUY ĐỊNH CHO CÁC Ô PHỐ KHU VỰC NỘI ĐÔ LỊCH SỬ



Hình 1: Sơ đồ vị trí các ô phố





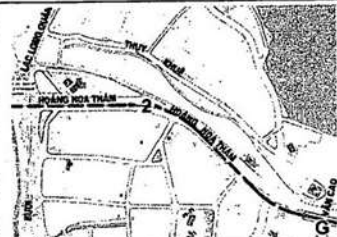




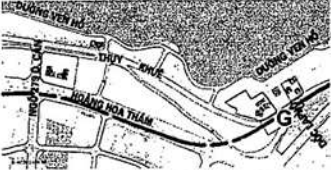
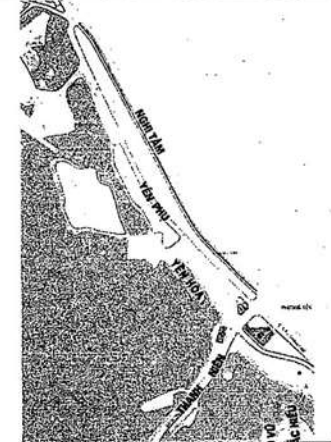


Ô QUY HOẠCH	SƠ ĐỒ MINH HỌA Ô QUY HOẠCH	QUY ĐỊNH
A4.5		<p>a) Không xây dựng công trình cao tầng.  b) Đối với các công trình y tế (Bệnh viện Việt Đức, Bệnh viện Răng Hàm Mặt...) nếu phải di dời thì thực hiện trên cơ sở tuân thủ theo nguyên tắc tại Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ và Điều 10 của Quy chế này.</p>
A4.6		<p>Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đối với các ô đất giáp với đường Trần Quang Khải đoạn từ nút giao với phố Hàng Vôi - Ngô Quyền đến nút giao với phố Lê Phụng Hiểu, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6 của Quy chế này, và phải phù hợp cảnh quan khu vực phố cũ, khu vực Hồ Gươm và phụ cận. Nghiên cứu thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan đoạn tuyến phố và các góc nhìn từ Hồ Gươm để cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.</p>
A4.7		<p>a) Không xây dựng thêm công trình cao tầng.  b) Đối với tuyến phố Lê Duẩn thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Quy chế này.  c) Đối với các công trình trường đại học, cơ quan, đơn vị (Bộ Giao thông vận tải, trường ĐH Mỹ thuật Việt Nam...) nếu phải di dời thì thực hiện trên cơ sở tuân thủ theo nguyên tắc tại Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ và Điều 10 của Quy chế này, chiều cao tối đa phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc khu phố cũ.</p>
A4.8		<p>Không xây dựng mới công trình cao tầng.</p>
A4.9		<p>Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đối với các ô đất giáp với đường Trần Quang Khải trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6 của Quy chế này.</p>




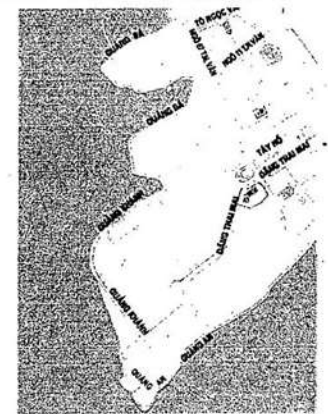




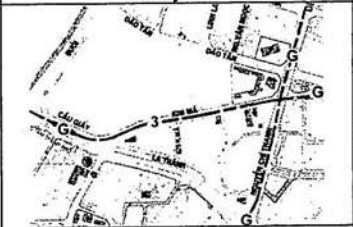
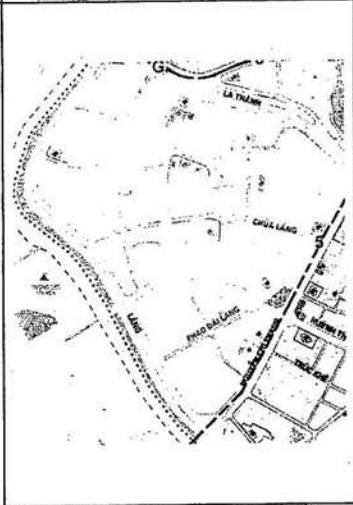
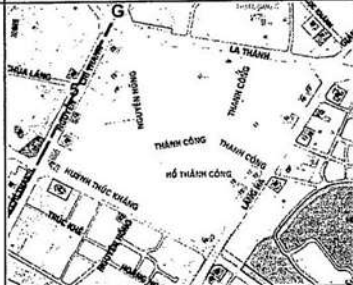

Ô QUY HOẠCH	SƠ ĐỒ MINH HỌA Ô QUY HOẠCH	QUY ĐỊNH
A6.4		<p>Không xây dựng công trình cao tầng. Bảo tồn không gian kiến trúc cảnh quan khu vực Hồ Tây và các công trình di tích lịch sử, tôn giáo tín ngưỡng trong ô quy hoạch.</p>
A6.5		<p>Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Võ Chí Công (vành đai 2) trên cơ sở tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6 của Quy chế này.</p>
A6.6		<p>Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Võ Chí Công (vành đai 2), khu vực nút giao đường Lạc Long Quân, Võ Chí Công trên cơ sở tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6 của Quy chế này.</p>




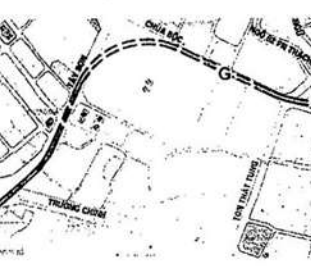
Ô QUY HOẠCH	SƠ ĐỒ MINH HỌA Ô QUY HOẠCH	QUY ĐỊNH
A6.7		Không xây dựng công trình cao tầng.
A6.8		Không xây dựng công trình cao tầng.
A6.9		Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Hoàng Hoa Thám trên cơ sở tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 8 của Quy chế này.
A6.10		Không xây dựng công trình cao tầng.
A6.11		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại ô đất giáp với phố Văn Cao, tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 8 của Quy chế này.</p> <p>b) Hoàng Hoa Thám là tuyến phố chính khu vực, thực hiện quản lý công trình cao tầng phù hợp với quy định tại Điều 8 của Quy chế này.</p>

Ô QUY HOẠCH	SƠ ĐỒ MINH HỌA Ô QUY HOẠCH	QUY ĐỊNH
A6.12		<p>Hoàng Hoa Thám là tuyến phố chính khu vực, thực hiện quản lý công trình cao tầng phù hợp với quy định tại Điều 8 của Quy chế này.</p>
A6.13		<p>Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Nghi Tâm trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6 của Quy chế này, chiều cao/tầng cao cụ thể sẽ xem xét trên cơ sở quá trình triển khai thực tế hoặc thiết kế đô thị đô thị được duyệt.</p>
A6.14		<p>Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Nghi Tâm trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6 của Quy chế này, chiều cao/tầng cao cụ thể sẽ xem xét trên cơ sở quá trình triển khai thực tế hoặc thiết kế đô thị đô thị được duyệt.</p>
A6.15		<p>Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Âu Cơ trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6 của Quy chế này, chiều cao/tầng cao cụ thể sẽ xem xét trên cơ sở quá trình triển khai thực tế hoặc thiết kế đô thị đô thị được duyệt.</p>

Ô QUY HOẠCH	SƠ ĐỒ MINH HỌA Ô QUY HOẠCH	QUY ĐỊNH
A6.16		<p>Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Au Cơ trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6 của Quy chế này, chiều cao/tầng cao cụ thể sẽ xem xét trên cơ sở quá trình triển khai thực tế hoặc thiết kế đô thị đô thị được duyệt.</p>
A6.17		<p>Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng công trình cao tầng làm điểm nhấn trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3 của Quy chế này, chiều cao/tầng cao cụ thể sẽ xem xét trên cơ sở quá trình triển khai thực tế hoặc thiết kế đô thị đô thị được duyệt.</p>
A6.18		<p>a) Đối với công trình công cộng đô thị xem xét xây dựng phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị A6. b) Các khu vực còn lại không xây dựng công trình cao tầng.</p>
A6.19		<p>Lựa chọn vị trí xây dựng công trình cao tầng làm điểm nhấn, quy mô, kiến trúc công trình thực hiện theo thiết kế đô thị riêng hoặc phải minh họa tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, để cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.</p>

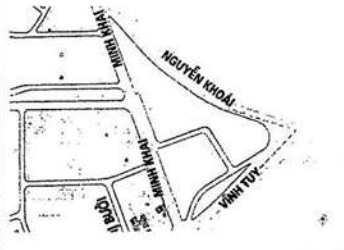
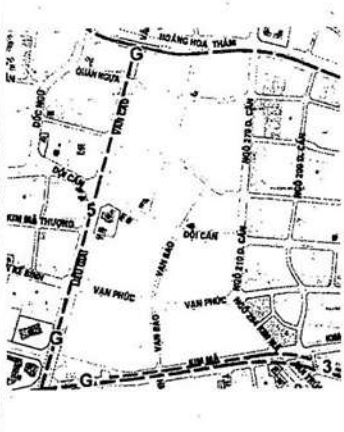

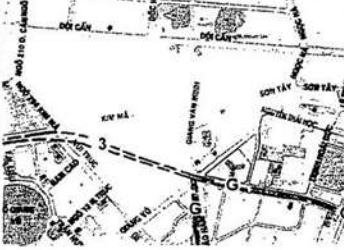


Ô QUY HOẠCH	SƠ ĐỒ MINH HỌA Ô QUY HOẠCH	QUY ĐỊNH
A7.2.3		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Nguyễn Chí Thanh, Bưởi, La Thành, Vành đai 1 trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6, Điều 7 của Quy chế này.</p> <p>b) Không xây dựng công trình cao tầng trong khuôn viên công viên Thủ Lệ và khu vực đền Voi Phục.</p>
A7.2.4		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Láng, Nguyễn Chí Thanh, Vành đai 1 trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6, Điều 7 của Quy chế này.</p> <p>c) Đối với các ô đất giáp với nút giao Láng Thượng, Chùa Láng thực hiện theo thiết kế đô thị riêng được duyệt, khi chưa có thiết kế đô thị thì phải thiết kế sơ bộ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan nút giao thông, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 8 của Quy chế này, để cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.</p> <p>d) Đối với việc cải tạo các cơ sở giáo dục (Đại học Ngoại thương, Học viện ngoại giao, Đại học Giao thông Vận Tải) nếu phải di dời thì thực hiện theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 10 của Quy chế này.</p>
A7.2.5		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Láng Hạ, Nguyễn Chí Thanh, Vành đai 1, Huỳnh Thúc Kháng trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6, Điều 7, Điều 8 của Quy chế này.</p> <p>b) Đối với việc cải tạo khu chung cư cũ Bắc Thành Công, các trường Đại học (Đại học Luật, Học viện hành chính quốc gia) thực hiện theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 10 của Quy chế này.</p>
A7.2.6		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Láng Hạ, Nguyễn Chí Thanh, Láng, Huỳnh Thúc Kháng trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6, Điều 7, Điều 8 của Quy chế này.</p> <p>b) Đối với việc cải tạo khu chung cư cũ Nam Thành Công, các khu chung cư khác thực hiện trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 10 của Quy chế này.</p>

Ô QUY HOẠCH	SƠ ĐỒ MINH HỌA Ô QUY HOẠCH	QUY ĐỊNH
A7.2.7		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Láng Hạ, Vành đai 1, Ô Chợ Dừa, Hoàng Cầu, Thái Hà, ô đất giáp với chỉ giới đường đỏ nút giao Tây Sơn, Thái Hà trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3 của Quy chế này.</p> <p>b) Đối với xây dựng công trình trên khu đất cơ sở y tế (bệnh viện Đông Đa) thực hiện theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 10 của Quy chế này.</p>
A7.2.8		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Láng Hạ, Yên Lăng, Tây Sơn, Thái Hà trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 7, Điều 8 của Quy chế này.</p> <p>b) Đối với các dự án cải tạo khu chung cư cũ (Vĩnh Hồ) thực hiện trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 10 của Quy chế này.</p>
A7.2.9		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Xã Đàn, ô đất giáp với chỉ giới đường đỏ nút giao Tây Sơn, Chùa Bộc trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6, Điều 9 của Quy chế này.</p> <p>b) Đối với các dự án cải tạo khu chung cư cũ (Nam Đồng, Trung Tự), dự án xây dựng tại cơ sở giáo dục (Học viện ngân hàng, Đại học Công Đoàn) nếu phải di dời thì thực hiện theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 10 của Quy chế này.</p>
A7.2.10		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Tây Sơn, Trường Chinh, ô đất giáp với chỉ giới đường đỏ nút giao Tôn Thất Tùng, Chùa Bộc trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6, Điều 7, Điều 8 của Quy chế này.</p> <p>b) Đối với các dự án xây dựng tại cơ sở giáo dục (Đại học Thủy Lợi) nếu phải di dời thì thực hiện theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ, trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 10 của Quy chế này.</p>



Ô QUY HOẠCH	SƠ ĐỒ MINH HỌA Ô QUY HOẠCH	QUY ĐỊNH
A7.2.15		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Minh Khai thực hiện trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6 của Quy chế này.</p> <p>b) Đối với các dự án cải tạo khu chung cư cũ (Thanh Nhân), trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 10 của Quy chế này.</p>
A7.2.16		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Minh Khai, Kim Ngưu thực hiện trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6, Điều 7 của Quy chế này.</p> <p>b) Đối với các dự án trên khu đất các cơ sở sản xuất thực hiện theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 10 của Quy chế này.</p>
A7.2.17		<p>Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Minh Khai, Kim Ngưu, Nguyễn Khoái thực hiện trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6, Điều 7 của Quy chế này.</p>
A7.2.18		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Minh Khai, Kim Ngưu thực hiện trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6, Điều 7 của Quy chế này.</p> <p>b) Đối với các dự án trên khu đất các cơ sở sản xuất thực hiện theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 10 của Quy chế này.</p>

Ô QUY HOẠCH	SƠ ĐỒ MINH HỌA Ô QUY HOẠCH	QUY ĐỊNH
A7.2.19		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 6 của Quy chế này.</p> <p>b) Đối với các dự án trên khu đất các cơ sở sản xuất thực hiện theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 10 của Quy chế này.</p>
A7.2.20		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với đường Văn Cao - Liễu Giai trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 7 của Quy chế này.</p> <p>b) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng làm điểm nhấn tại ô đất giao đường Liễu Giai và Kim Mã (29 Liễu Giai), phù hợp với quy định tại Điều 9 tại quy chế của Quy chế này.</p> <p>c) Đội Cán là tuyến phố chính, thực hiện quản lý công trình cao tầng phù hợp với quy định tại Điều 8 của Quy chế này.</p> <p>d) Đối với các cơ quan, đơn vị (Thanh tra Chính phủ...) nếu phải di dời thực hiện theo nguyên tắc tại Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ, và Điều 3, Điều 10 của Quy chế này.</p>
A7.2.21		<p>Hoàng Hoa Thám, Đội Cán là tuyến phố chính, thực hiện quản lý công trình cao tầng phù hợp với quy định tại Điều 8 của Quy chế này.</p>
A7.2.22		<p>a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với phố Giảng Võ (đoạn từ nút giao với phố Cát Linh đến nút giao với phố Núi Trúc) trên cơ sở đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều 3, Điều 7 của Quy chế này.</p> <p>b) Đối với các khu đất của cơ sở đào tạo, cơ quan, đơn vị (trường Đại học Y tế cộng đồng, Bộ Y tế) nếu phải di dời thì thực hiện theo Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ và Điều 3, Điều 10 của Quy chế này.</p>