

Số: **24** /2015/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **13** tháng 8 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội

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 Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Di sản văn hóa số 28/2001/QH10 và Luật sửa đổi bổ sung Luật Di sản văn hóa số 32/2009/QH12;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị;

Căn cứ Nghị định số 70/2012/NĐ-CP ngày 18/9/2012 của Chính phủ về Quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

Căn cứ 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 Thông tư số 18/2012/TT-BVHTTDL ngày 28/12/2012 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về Quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế 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;

Căn cứ Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 5392/TTr-QHKT ngày 09/12/2015 và văn bản số 1424/QHKT-P4 ngày 14/4/2015 liên quan đến việc xin phê duyệt “Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội”, địa điểm: các quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Tây Hồ - thành phố Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội và các Phụ lục, trong đó nội dung của các Phụ lục từ số 01 đến số 14 có giá trị bắt buộc thi hành.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Giao thông vận tải, Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận: Ba Đình, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Tây Hồ; và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có 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; các P.cv;
- TT Tin học Công báo; Cổng giao tiếp điện tử TP;
- Lưu: VP, (bản).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thế Thảo

QUY CHẾ

Quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội

*(Ban hành kèm theo Quyết định số **24** /2015/QĐ-UBND ngày **13** tháng 8 năm 2015
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế này quy định việc quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội và các khu vực phụ cận (quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 của Quy chế này), bao gồm những quy định về quản lý quy hoạch và không gian đô thị; quản lý đối với các công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông Khu phố cũ Hà Nội và các khu vực phụ cận.

2. Quy chế này là cơ sở để xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị và là cơ sở để xem xét, cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan đô thị.

Mọi tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến thực hiện quy hoạch, kiến trúc và không gian cảnh quan trong phạm vi Khu phố cũ Hà Nội và các khu vực phụ cận có trách nhiệm tuân thủ quy định của pháp luật và Quy chế này.

Điều 2. Mục tiêu

Việc quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội và các khu vực phụ cận phải đạt được các yêu cầu sau:

1. Cụ thể hóa nội dung quản lý quy hoạch, kiến trúc theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011) và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội (được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 70/2014/QĐ-UBND ngày 12/9/2014).

2. Bảo tồn, tôn tạo, khai thác, phát huy các giá trị di sản và đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị bền vững.

3. Quản lý phát triển đô thị, cấp phép xây dựng, cải tạo, chỉnh trang theo đúng các quy định pháp luật hiện hành, đúng quy hoạch, đồng thời bảo vệ kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Điều 3. Tính chất, đặc điểm và phạm vi thực hiện nội dung quản lý

1. Tính chất, đặc điểm của Khu phố cũ Hà Nội:

a) Khu phố cũ Hà Nội là khu đô thị cũ, có mạng lưới các tuyến phố giao cắt liên tiếp tạo thành các ô phố; có nhiều không gian xanh, mặt nước, công trình di sản lịch sử, văn hóa, kiến trúc, biệt thự theo các phong cách đặc trưng, có vườn cây bao quanh hoặc theo những dãy nhà phố.

Tính chất, đặc điểm của Khu phố cũ Hà Nội phải được bảo tồn.

b) Khu phố cũ Hà Nội là khu vực hạn chế phát triển, bao gồm các khu vực bảo tồn, cải tạo và tái thiết đô thị.

2. Phạm vi thực hiện nội dung quản lý theo quy định của Quy chế:

Phạm vi thực hiện nội dung quản lý theo quy định của Quy chế này gồm các khu vực (theo sơ đồ tại Phụ lục 1) như sau:

a) Khu phố cũ (gồm các khu vực ký hiệu A, B, C, D), có quy mô khoảng 507,88 ha (không bao gồm các Khu phố cổ, Khu vực Hồ Gươm và phụ cận, Khu Trung tâm Chính trị Ba Đình phía Nam phố Hoàng Hoa Thám), với 215 ô phố và khoảng 150 tuyến phố; được giới hạn trong phạm vi:

- Phía Bắc: giáp bờ Nam Hồ Tây - đường Ven Hồ, Thanh Niên.

- Phía Đông: giáp đường Yên Phụ, Trần Quang Khải, Trần Khánh Dư, Nguyễn Khoái.

- Phía Tây: giáp dốc La Pho, các phố Hoàng Hoa Thám, Phan Đình Phùng, Nguyễn Tri Phương, Trần Phú, Chu Văn An, Nguyễn Thái Học, Lê Duẩn, Trần Nhân Tông, Nguyễn Đình Chiểu.

- Phía Nam: giáp đường Đại Cồ Việt, phố Nguyễn Công Trứ, Lò Đúc, Lê Quý Đôn.

b) Khu vực phụ cận (ký hiệu E), là khu vực nằm ngoài phạm vi khu phố cũ:

Có diện tích khoảng 92,95 ha, gồm các phân khu vực Văn Miếu - Hồ Văn và xung quanh (E.1); ô phố giới hạn từ phía Nam phố Nguyễn Thái Học đến Nguyễn Khuyến (E.2); khuôn viên ga Hà Nội (E.3); Công viên Thống Nhất (E.4) và các thửa đất mặt phố, các không gian mở, vườn cây, mặt nước nằm ngoài phạm vi khu vực Khu phố cũ và tiếp giáp các đường phố giới hạn Khu phố cũ tại khoản 2 điểm a điều này và đoạn phố Nguyễn Thái Học từ Tôn Đức Thắng đến ngõ Thanh Báo.

Việc quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với các khu vực phụ cận được thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 6 Điều 5 của Quy chế này.

Điều 4. Giải thích từ ngữ

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

1. Ô phố: Ô đất có nhà cửa, công trình được bao quanh bởi các đoạn tuyến phố hoặc ngõ phố.

2. Không gian mở: Là các quảng trường, nút giao giữa các phố, không gian trống trước các công trình, công viên, vườn hoa, cây xanh.

3. Điểm nhấn đô thị: Gồm công trình, tổ hợp công trình, không gian mở, tượng đài, vật kiến trúc hoặc cảnh quan tự nhiên có ý nghĩa chủ đạo, tác động tích cực đối với khu vực và có hình thức không gian đẹp, độc đáo.

4. Mật độ xây dựng: Tỷ lệ diện tích chiếm đất của công trình kiến trúc xây dựng (được tính theo diện tích hình chiếu bằng của thân công trình) trên tổng diện tích lô đất.

5. Chỉ giới đường đỏ: Đường ranh giới phân định giữa phần lô đất xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

6. Mặt cắt ngang đường: Chiều rộng khoảng cách giữa 2 chỉ giới đường đỏ của một con đường hoặc phố, kèm theo đặc điểm chiều rộng và cao độ của lòng đường và hè phố.

7. Chiều cao công trình: Độ cao tính từ cốt vỉa hè đến điểm cao nhất của mái công trình.

8. Khoảng lùi: Khoảng cách giữa chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ của tuyến phố hoặc từ vị trí công trình được phép xây dựng đến ranh giới khu đất.

9. Công trình kiến trúc có giá trị, gồm: Các công trình công cộng có giá trị xây dựng trước năm 1954 (quy định tại Phụ lục 13), được rà soát, đánh giá và phân thành 3 loại: có giá trị đặc biệt, giá trị đáng chú ý, giá trị trung bình, tương ứng theo công trình công cộng có giá trị loại 1, loại 2, loại 3; Biệt thự Pháp có giá trị (quy định tại Phụ lục 14, và theo nguyên tắc xác định tại khoản 1 Điều 17 của Quy chế này); Nhà phố có đặc điểm kiến trúc tương tự công trình có giá trị tại Khu phố cổ.

10. Kiến trúc đặc trưng trong Khu phố cũ: Là các loại hình kiến trúc tiêu biểu xây dựng thời Pháp thuộc trước năm 1954 (quy định tại Phụ lục 12).

11. Kiến trúc mới: Là kiến trúc phù hợp nhu cầu sử dụng hiện tại và tương lai; sử dụng kỹ thuật, công nghệ xây dựng hiện đại; không sao chép nguyên bản mà chỉ khai thác phát huy nét kiến trúc đặc trưng của Khu phố cũ, trong quá trình khai thác kế thừa phải có tính sáng tạo.

12. Xây dựng xen cây: Là việc xây dựng thêm công trình mới trong khu dân cư hiện hữu hoặc trên lô đất đã có công trình hiện hữu, làm tăng mật độ xây dựng của ô đất, vượt quá quy chuẩn cho phép hoặc làm thay đổi cấu trúc không gian khu vực, không gian đô thị.

Điều 5. Nguyên tắc chung về quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội

Quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội được quản lý theo nguyên tắc sau:

1. Bảo tồn và phát huy cấu trúc, không gian đô thị cũ - thành phố vườn, duy trì và khôi phục các không gian công cộng, quảng trường, không gian xanh, vườn hoa và các yếu tố tạo thành tổng thể kiến trúc có giá trị; Bảo tồn các tuyến phố có nhiều kiến trúc đặc trưng và các tuyến phố có nhiều biệt thự cũ xây dựng trước năm 1954; Nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc đồng bộ 2 bên các tuyến phố, đường bao của Khu phố cũ.

2. Bảo tồn, tôn tạo kiến trúc và các công trình có giá trị lịch sử, văn hóa và cách mạng, bao gồm các công trình cơ quan công quyền, công trình công cộng, tôn giáo, cầu Long Biên, các biệt thự, công thự thời Pháp thuộc có giá trị, công trình có giá trị được xây dựng sau năm 1954, các di tích lịch sử, văn hóa, tín ngưỡng và các

công trình có giá trị khác, với không gian cảnh quan đầy đủ sân vườn; tổ chức dỡ bỏ những phần xây coi nói làm biến dạng kiến trúc khuôn viên công trình.

3. Tăng cường chất lượng và sự đa dạng về cảnh quan trong Khu phố cũ, phát triển hệ thống không gian mở, các tuyến đi bộ kết nối các quảng trường với công trình văn hóa, thương mại và dịch vụ, Khu phố cổ, Khu vực hồ Gươm; tạo lập không gian cây xanh, công viên, công trình văn hóa biểu tượng của Thủ đô, kết nối Khu phố cũ với sông Hồng.

4. Quản lý chặt chẽ chức năng công trình, chức năng sử dụng đất nhằm hạn chế, tiến tới giảm dân số, giảm áp lực lên hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; ưu tiên phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (trường học, công trình văn hóa, thể thao, không gian mở, cây xanh, bãi đỗ xe và các công trình công cộng khác) cho khu vực, đặc biệt tại các quỹ đất sau khi di dời các cơ sở Bộ, ngành, y tế, giáo dục và đào tạo, công nghiệp.

5. Việc quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội, ngoài việc tuân thủ quy định của Quy chế này, còn phải tuân thủ các quy định khác có liên quan (bao gồm các văn bản quy phạm pháp luật; Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô; Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung thành phố Hà Nội; các Quy hoạch phân khu đô thị; Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng khu vực nội đô lịch sử; thiết kế đô thị và quy định hiện hành khác). Trường hợp có quy định khác nhau giữa Quy chế này và các văn bản khác thì ưu tiên áp dụng theo thứ bậc hiệu lực pháp lý của các văn bản hoặc theo nội dung quản lý chuyên ngành; nội dung áp dụng cụ thể do Sở Quy hoạch-Kiến trúc tham mưu, đề xuất, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

6. Việc quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với các khu vực phụ cận được thực hiện trên cơ sở áp dụng các quy định của Quy chế này và phải đảm bảo sự phù hợp, đồng bộ với quy hoạch, kiến trúc của khu vực thuộc Khu phố cũ Hà Nội (quy định tại điểm a khoản 2 Điều 3 của Quy chế này).

Điều 6. Quy định chung về quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội

1. Trong Khu phố cũ Hà Nội, việc quản lý chiều cao, mật độ xây dựng, mật độ dân số được thực hiện trên cơ sở quản lý quy hoạch và không gian đối với các ô phố quy định tại Điều 9, Điều 10 của Quy chế này. Các công trình nằm trên các đoạn tuyến phố, quảng trường, nút giao thông còn phải tuân thủ các quy định về quản lý quy hoạch và không gian tại Điều 8, Điều 11 của Quy chế này; các công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật còn phải tuân thủ các quy định tại Mục 2, Mục 3 Chương II của Quy chế này.

Việc quản lý các không gian mở, cây xanh, mặt nước; nguyên tắc quản lý, sử dụng quỹ đất sau khi di dời, chuyển đổi chức năng sử dụng đất phải tuân thủ quy định tại Điều 12, Điều 14 của Quy chế này.

2. Chiều cao, mật độ xây dựng, mật độ dân số được quản lý trên cơ sở các quy định chung như sau:

a) Tầng cao xây dựng đặc trưng là 4-6 tầng, chiều cao khoảng 16-22m; chiều cao và tầng cao tối đa ở mỗi ô phố được quy định cụ thể tại Phụ lục 5-B;

b) Mật độ xây dựng tại các ô phố không quá 70%;

c) Mật độ dân số khoảng 230 người/ha.

d) Chiều cao và tầng cao tối đa quy định tại điểm a khoản 2 Điều này có thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định không áp dụng đối với một số trường hợp sau đây:

Tại một số lô đất lớn, thỏa mãn các điều kiện được quy định tại khoản 3 Điều 15 của Quy chế này, có thể xem xét, cho phép xây dựng công trình đến 8 tầng/29m nhưng phải tuân thủ các quy định có liên quan khác của Quy chế này.

Tại một số vị trí, thỏa mãn các điều kiện được quy định tại khoản 3 Điều 10 của Quy chế này, có thể xem xét, cho phép xây dựng công trình cao tầng để tạo điểm nhấn đô thị nhưng phải đảm bảo các nguyên tắc chung và các quy định chung về quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cũ Hà Nội được quy định tại Điều 5 và Điều 6 của Quy chế này.

3. Chức năng sử dụng đất của khu vực và chức năng của công trình được quản lý theo quy định chung như sau:

a) Các chức năng sử dụng đất chủ yếu gồm: di tích lịch sử - văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng, nhà ở, cơ quan, dịch vụ thương mại, tài chính, văn hóa, y tế, trường học và các chức năng công cộng khác.

b) Ưu tiên phát triển các công trình văn hóa, dịch vụ du lịch, văn phòng làm việc cao cấp, các ngân hàng, tài chính, chứng khoán và các chức năng công cộng, dịch vụ, cây xanh.

c) Hạn chế xây dựng thêm công trình nhà ở, trừ trường hợp cải tạo, chỉnh trang hoặc xây dựng lại để phục vụ nhu cầu tái định cư tại chỗ hoặc trường hợp xử lý nhà nguy hiểm có nguy cơ sập đổ; Hạn chế tối đa xây dựng mới công trình nhà ở cao tầng làm tăng quy mô dân số Khu phố cũ; Không xây dựng xen cây công trình cao tầng mới.

4. Hình thức, vật liệu kiến trúc được quản lý theo quy định chung như sau:

a) Các công trình xây mới phải có tỷ lệ phân vị đứng, khoảng lùi, chiều cao mỗi tầng, ngôn ngữ kiến trúc, màu sắc, vật liệu tương đồng, phù hợp với các công trình có giá trị hoặc công trình chủ đạo gần đó và trong đoạn tuyến phố đó.

b) Các phần coi nói, lán chiếm không gian phải bị dỡ bỏ. Các bộ phận mái tạm, biển quảng cáo sai quy cách, cũ, hỏng, đặc biệt là tại bề mặt các công trình có giá trị và di tích phải được tháo dỡ, chỉnh sửa, lắp đặt mới theo đúng quy định.

c) Màu sắc của công trình phải đảm bảo hài hòa, phù hợp trên cả dãy phố. Không sử dụng các vật liệu, màu sắc mặt nhà có độ phản quang cao, có tính chất quảng bá sản phẩm hoặc che phủ chống thấm bằng màu đen, xám.

d) Không sử dụng các chi tiết kiến trúc pha tạp nhiều phong cách kiến trúc khác nhau trên cùng một công trình hoặc sử dụng nhiều chi tiết kiến trúc cổ điển rườm rà, trừ các công trình bảo tồn, phục dựng theo nguyên bản của di sản kiến trúc.

5. Các quy định khác:

a) Mọi tuyến phố có mặt cắt ngang trên 12m và khu vực quan trọng phải được cơ quan có thẩm quyền lập kế hoạch và triển khai thiết kế đô thị theo quy định.

b) Việc cải tạo, chỉnh trang công trình trên đoạn tuyến phố chỉ được cơ quan có thẩm quyền xem xét, cho phép thực hiện trên cơ sở có phương án nghiên cứu kiến trúc của bản thân công trình và mặt đứng kiến trúc của các công trình xung quanh theo quy định tại Điều 18 của Quy chế này.

Đối với một số công trình tại một số đoạn tuyến phố được quy định cụ thể trong Phụ lục 5-B, phải có phương án nghiên cứu cải tạo mặt đứng cả đoạn tuyến phố làm cơ sở xem xét, cho phép cải tạo chỉnh trang công trình tại khu vực này.

c) Đối với một số công trình có mặt đứng kiến trúc đặc trưng, nổi bật trên một số đoạn tuyến phố, được quy định cụ thể trong Phụ lục 5-B, việc cải tạo, chỉnh trang công trình chỉ được cơ quan có thẩm quyền xem xét, cho phép trên cơ sở có phương án nghiên cứu phát huy giá trị kiến trúc mặt đứng của công trình đó theo quy định tại Điều 18 của Quy chế này.

d) Tại một số đoạn tuyến phố, được quy định cụ thể trong Phụ lục 5-B, phải tổ chức thực hiện việc phá dỡ công trình tạm, công trình lấn chiếm, xây dựng trái phép; cải tạo, chỉnh trang đối với một, một số công trình để đảm bảo mỹ quan đô thị. Việc phá dỡ, cải tạo, chỉnh trang đối với các công trình này phải được đưa vào Danh mục, Kế hoạch và phải được tổ chức thực hiện theo thẩm quyền, trách nhiệm quy định tại điểm a khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 25 của Quy chế này.

đ) Khuyến khích lựa chọn các khu đất có vị trí tiếp giáp các không gian mở, nút giao thông, đường bao, tuyến phố lớn có nhiều điểm nhìn để tạo dựng điểm nhấn đô thị, với hình thức mới, hiện đại, tác động tích cực đến cảnh quan khu vực, tạo ấn tượng văn hóa và hiệu quả kinh tế, xã hội.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ VỀ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN

Điều 7. Phân khu vực quản lý

Khu phố cũ Hà Nội được phân thành 04 khu vực (ký hiệu A, B, C, D theo sơ đồ tại Phụ lục 1) để tổ chức quản lý như sau:

1. Khu vực thuộc địa bàn quận Ba Đình (Khu A) gồm 58 ô phố, có quy mô khoảng 144ha, chia thành 02 khu vực, với một số đặc điểm chính như sau:

a) Khu vực liền kề Khu Trung tâm chính trị Ba Đình và Hoàng Thành Thăng Long, tập trung nhiều công trình, cấu trúc di sản, cây xanh phải bảo tồn.

b) Khu vực tiếp giáp Hồ Trúc Bạch và Khu phố cổ, có hình thái quy hoạch chủ yếu là nhà ống liền kề với tầng cao đặc trưng từ 4-6 tầng.

2. Khu vực thuộc địa bàn quận Hoàn Kiếm (Khu B) gồm 88 ô phố, có quy mô khoảng 200,81ha, gồm nhiều tuyến phố giao cắt liên tiếp tạo thành các ô phố với nhiều công thự, biệt thự di sản và khoảng trống, cây xanh phải được bảo tồn; các công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn, các dãy nhà liền kề mặt phố phải được kiểm soát về chức năng, quản lý về trật tự xây dựng và phải được cải tạo, chỉnh trang để đảm bảo mỹ quan đô thị.

3. Khu vực thuộc địa bàn quận Hai Bà Trưng (Khu C) gồm 65 ô phố, có quy mô khoảng 143,33ha, chia thành 02 khu vực, với một số đặc điểm chính như sau:

a) Khu vực phía Tây có nhiều tuyến phố giao cắt liên tiếp tạo thành các ô phố với các khu biệt thự, nhà vườn, nhà phố cũ xây chen phải được chỉnh trang.

b) Khu vực phía Đông với nhiều công trình di sản và chuỗi công viên phải được bảo tồn.

4. Khu vực thuộc địa bàn quận Tây Hồ (Khu D) gồm 04 ô phố, có quy mô khoảng 19,74ha, gắn với cảnh quan bờ Nam Hồ Tây và một phần khu vực Trung tâm chính trị Ba Đình, có cảnh quan tự nhiên và công trình di sản phải được bảo tồn; mật độ xây dựng thấp.

Điều 8. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các đoạn tuyến phố, dãy phố

1. Quản lý về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

Việc xác định, quản lý quy mô xây dựng công trình phải căn cứ vào chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng theo Danh mục đợt I các đường phố có chỉ giới đã ổn định trong nội thành Hà Nội được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 228/QĐ-UB ngày 18/01/1997.

Việc xác định, quản lý quy mô xây dựng công trình trên các đường, phố nằm ngoài Danh mục nêu trên phải căn cứ vào chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng được cơ quan có thẩm quyền cung cấp, xác nhận theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Quản lý về quy hoạch và không gian theo đặc điểm dãy phố (cách bố trí công trình so với ranh giới thửa đất), quy định tại Phụ lục 7.

a) Đối với các chuỗi biệt thự, công trình công cộng có giá trị (chuỗi cách đều):

Bảo tồn các khoảng trống phía trước và giữa các biệt thự, công thự; Bảo tồn và phục hồi hình thức và cấu trúc không gian tuyến phố vườn đặc trưng.

Việc cải tạo trong khuôn viên công trình có giá trị phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét, cho phép thực hiện theo đúng quy định của pháp luật; công trình nằm ở phía sau công trình có giá trị chỉ được xem xét, cho phép cải tạo khi đảm bảo có chiều cao khuất tầm nhìn từ ngoài phố (xác định theo quy định tại Phụ lục 10-B).

Đối với công trình được cải tạo, xây mới nằm trong ngõ hoặc lõi ô phố, được phép cao tối đa hơn 01 tầng/4m so với công trình có giá trị gần nhất của dãy phố.

b) Đối với dãy nhà phố liền kề (chuỗi liên tục):

Các công trình xây dựng mới hoặc cải tạo phải tuân thủ chiều cao đặc trưng, được xác định theo hiện trạng từng dãy phố và được quy định tại Phụ lục 5-B.

Phải tạo sự thống nhất phân vị ngang giữa các công trình; trường hợp chưa thể cải tạo, chỉnh trang để tạo sự thống nhất phân vị ngang thì phải áp dụng biện pháp khắc phục bằng cách sử dụng phào, gờ chỉ hoặc hệ thống biển quảng cáo trên mặt đứng.

Khuyến khích tổ hợp mặt đứng thống nhất các cụm nhiều nhà liền kề (hoặc hợp khối kiến trúc mặt tiền) nhưng vẫn đảm bảo nhịp điệu - phân vị đứng và phân vị ngang của cả dãy phố.

c) Đối với các dãy phố cảnh quan hỗn hợp (chuỗi liên tục từng đoạn):

Bảo tồn các khoảng trống, sân vườn mặt phố hiện có, không làm tăng mật độ xây dựng hiện trạng của các ô đất. Các đoạn dãy còn lại, tùy theo đặc điểm đoạn dãy phố, áp dụng quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều này để quản lý.

3. Quản lý về quy hoạch và không gian theo đoạn tuyến phố của tuyến phố có nhiều biệt thự (quy định tại Phụ lục 3):

a) Phân loại:

Các đoạn tuyến phố của tuyến phố loại A, gồm: Phan Đình Phùng (đoạn Hùng Vương - Cửa Bắc), Trần Phú, Chu Văn An, Hoàng Diệu, Điện Biên Phủ, Nguyễn Thái Học (đoạn Chu Văn An - Hoàng Diệu), Lý Thường Kiệt (dãy số chẵn đoạn Phan Bội Châu - Quán Sứ và dãy số lẻ đoạn Quán Sứ - Dã Tượng), Ngô Quyền (đoạn Lê Lai - gần Trần Nguyên Hãn), Ngô Quyền - Ngô Thị Nhậm (đoạn Hai Bà Trưng - Lê Văn Hưu), Nguyễn Du (đoạn Yết Kiêu - Hồ Xuân Hương), Phạm Đình Hồ (đoạn Hàng Chuối - Tăng Bạt Hổ), Tông Đản (dãy số chẵn đoạn Cỏ Tân - Lê Phụng Hiểu), Lê Phụng Hiểu (dãy số lẻ từ Tông Đản - Lý Thái Tổ), Lý Thái Tổ (đoạn Lê Phụng Hiểu - Ngô Quyền), Nguyễn Gia Thiệu (đoạn Trần Bình Trọng - Liên Trì), Nguyễn Thượng Hiền (đoạn từ Yết Kiêu - Trần Bình Trọng).

Các đoạn tuyến phố của tuyến phố loại B, gồm: Bà Triệu, Quán Sứ (đoạn Trần Hưng Đạo - Lý Thường Kiệt), Quang Trung (đoạn Trần Hưng Đạo - Lý Thường Kiệt), Cao Bá Quát, Trần Quốc Toản (đoạn Trần Bình Trọng - Đoàn Nhữ Hài và đoạn Liên Trì - Quang Trung), Trần Bình Trọng (đoạn Nguyễn Du - Nguyễn Thượng Hiền và dãy số lẻ đoạn Trần Hưng Đạo - qua Nguyễn Gia Thiệu), Nguyễn Gia Thiệu (đoạn Liên Trì - Quang Trung), Thiên Quang, Tăng Bạt Hổ (đoạn từ Vườn Hoa - Bể Bơi), Phạm Đình Hồ (đoạn Lò Đúc - Hàng Chuối), Hàng Chuối.

b) Việc quản lý về quy hoạch và không gian theo đoạn tuyến phố của tuyến phố có nhiều biệt thự, quy định tại điểm a khoản 3 Điều này, được thực hiện như sau:

Đối với các chuỗi biệt thự, công trình công cộng có giá trị: Phải tổ chức thiết kế đô thị các tuyến phố và quản lý kiểm soát không gian theo đặc điểm dãy phố quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

Đối với các dãy nhà phố, liền kề: Phải tổ chức thiết kế không gian toàn dãy để xây dựng cải tạo, chỉnh trang theo đặc điểm dãy phố quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

Tại các đoạn tuyến phố của tuyến phố loại A quy định tại điểm a khoản 3 Điều này: Không được phép treo biển quảng cáo, trừ các biển hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 21 của Quy chế này.

Tại các đoạn tuyến phố của tuyến phố loại B quy định tại điểm a khoản 3 Điều này và các đoạn tuyến phố còn lại (không có tên trong quy định tại điểm a khoản 3 Điều này) của tuyến phố loại A: hạn chế việc quảng cáo.

4. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các tuyến phố lớn (quy định tại Phụ lục 3):

a) Các tuyến phố lớn gồm: Trần Hưng Đạo, Hai Bà Trưng, Lý Thường Kiệt, Ngô Quyền, Phan Chu Trinh, Bà Triệu, Hàng Bài, Lê Thánh Tông, Trần Thánh Tông, Quang Trung, Lý Thái Tổ, Tràng Thi - Tràng Tiền.

b) Việc quản lý về quy hoạch và không gian được thực hiện như sau:

Tổ chức thiết kế đô thị các tuyến phố; Thiết kế không gian đoạn tuyến của các ô phố để xác định phương án, quy mô xây dựng cải tạo cho mỗi công trình mặt phố theo các quy định tại khoản 2 Điều này, phù hợp mật độ xây dựng, tầng cao quy định theo vị trí từng ô phố quy định tại Điều 10 của Quy chế này và Phụ lục 5-A, 5-B.

Khai thác thương mại, dịch vụ tại các công trình có giá trị trên cơ sở bảo đảm kết cấu và bảo tồn kiến trúc công trình.

5. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các tuyến phố khác:

Tổ chức thiết kế đô thị các tuyến phố; thiết kế không gian đoạn tuyến ô phố để xác định phương án - quy mô xây dựng cải tạo cho mỗi công trình mặt phố theo quy định tại khoản 2 Điều này, phù hợp với các quy định tại Điều 10 của Quy chế này và Phụ lục 5-A, 5-B.

6. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các ngõ phố, ngách phố:

a) Không gian, chiều rộng hiện có của các ngõ, ngách phải được bảo tồn, có phương án nghiên cứu để mở rộng.

b) Nghiêm cấm việc lấn chiếm không gian ngõ, ngách; xây dựng bịt các khoảng thông tầng, lộ thiên của các ngõ, ngách.

Không bố trí chi tiết, vật kiến trúc hoặc thiết bị làm ảnh hưởng đến không gian ngõ chung đối với các ngõ, ngách nhỏ dưới 2,0m.

Điều 9. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các ô phố

1. Các ô phố được phân loại theo giá trị, chức năng của ô phố.

Giá trị; Chức năng của mỗi ô phố; Nội dung quản lý đối với mỗi ô phố được quy định cụ thể tại Phụ lục 5-A, 5-B.

2. Mỗi ô phố có giá trị cảnh quan và giá trị kiến trúc cao phải được cơ quan có thẩm quyền phân khu vực để bảo tồn.

Thực hiện các dự án cải tạo tổng thể hoặc khu vực ô phố nhằm nâng cao chất lượng sống nhưng phải đảm bảo tuân thủ các quy định về quy hoạch, không gian, bảo tồn các công trình di tích, công trình có giá trị và các quy định có liên quan khác.

3. Bảo tồn các lối đi hiện có, các không gian trống, không gian mở bên trong mỗi ô phố, kết hợp mở thêm các lối đi mới trong lõi các ô phố theo Quy chuẩn, quy định. Việc tổ chức đường giao thông vòng quanh các khu đất được thực hiện theo quy

định của pháp luật, các Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế.

Khuyến khích việc tạo lập, bảo tồn các không gian xanh và không gian mở bên trong các ô phố.

4. Phân loại theo giá trị ô phố: Các ô phố được phân loại giá trị (quy định tại Phụ lục 5-A, 5-B) để xác định mức độ ưu tiên trong công tác quản lý quy hoạch, kiến trúc.

a) Các ô phố có giá trị đặc biệt: là các ô phố có nhiều công trình có giá trị, công trình có giá trị đặc biệt hoặc di tích lịch sử, có mật độ xây dựng công trình mới không đáng kể, độ che khuất mặt tiền công trình di sản, nhìn từ các tuyến phố bao quanh, thấp.

Các công trình mới xây, nằm ở phía trước và làm ảnh hưởng tới kiến trúc, cảnh quan của các công trình có giá trị, phải được xem xét để tháo dỡ. Không xây dựng công trình ngoài phong cách kiến trúc đặc trưng; không xây dựng thêm các nhà ở liền kề, chia lô tiếp giáp mặt phố.

b) Các ô phố có giá trị đáng chú ý: là các ô phố chứa các công trình có giá trị, trong đó loại công trình có giá trị đáng chú ý chiếm đa số, có mật độ xây dựng công trình mới không đáng kể, độ che khuất mặt tiền công trình di sản, nhìn từ các tuyến phố bao quanh, thấp.

Các công trình có giá trị trung bình, đã xuống cấp, ở lớp trong của ô phố, được xem xét, cho phép phá dỡ và xây dựng lại. Các nhà ở liền kề mặt phố phải được xây dựng, cải tạo đảm bảo hoàn thiện đồng bộ kiến trúc toàn dãy, không xây dựng nối dài thêm dãy.

c) Các ô phố có giá trị trung bình: là các ô phố chứa công trình có giá trị trung bình hoặc công trình có giá trị đáng chú ý, và có nhiều công trình được xây dựng mới.

Mặt đứng của các công trình có giá trị đáng chú ý, ở lớp ngoài, phải được bảo tồn. Các công trình có giá trị trung bình đã xuống cấp ở lớp trong được xem xét, cho phép phá dỡ và xây dựng lại. Việc xây dựng nhà ở liền kề mặt phố và các công trình trong lõi ô phố phải thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều này.

d) Các ô phố thuộc khu vực an ninh, quốc phòng, gồm: ô phố A9, A11, B52 và một phần ô phố B51 (quy định tại Phụ lục 5-A, 5-B).

Việc quản lý quy hoạch, kiến trúc được thực hiện theo quy định tương ứng của các ô phố cùng đặc điểm cảnh quan. Việc xây dựng các công trình trong các ô đất này phải được thực hiện theo đề án quy hoạch chi tiết tổng thể khu đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các quy định tại Quy chế này; không xây dựng nhà ở gia đình.

đ) Các ô phố không gian xanh: là các công viên, vườn hoa, cây xanh hiện hữu.

Hệ thống cây xanh phải được bảo tồn và phát triển theo quy định tại Điều 12 của Quy chế này.

Điều 10. Quản lý về mật độ, chiều cao, tầng cao xây dựng tối đa và khoảng lùi tại mỗi ô phố

1. Mật độ, chiều cao, tầng cao xây dựng tối đa, khoảng lùi quy hoạch được

quy định cụ thể tại Phụ lục 5-A, 5-B (xác định theo vị trí của đoạn tuyến phố thuộc ô phố) và là số liệu, thông tin cơ sở để cơ quan có thẩm quyền xem xét, cấp phép xây dựng, tổ chức quản lý thiết kế mặt đứng khi chưa có thiết kế đô thị các tuyến phố hoặc đoạn tuyến ô phố theo quy định.

2. Chiều cao, khoảng lùi theo chiều sâu các lớp nhà, công trình xây dựng liền kề được quản lý theo quy định tại Phụ lục 10-B và các quy định sau:

Không được vượt quá đường giới hạn góc nhìn, xác định bởi điểm nhìn tại vỉa hè đối diện cao 1,5m và chiều cao tối đa lớp mặt phố quy định tại Khoản 1 Điều này.

Chiều cao tối đa đối với nhà liền kề với công trình lớp mặt phố không được vượt quá chiều cao tối đa của lớp sau (quy định tại Phụ lục 5-B).

Đối với phố, ngõ chiều rộng dưới 6m, công trình xây dựng lớp trước có chiều cao tối đa không quá 16m; công trình xây dựng lớp sau có chiều cao tối đa được xác định theo nguyên tắc kiểm soát đường giới hạn góc nhìn và chiều cao tối đa quy định tại khoản 2 Điều này.

3. Việc xem xét, cho phép xây dựng các công trình cao tầng để tạo lập điểm nhấn đô thị phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Có vị trí tại các tuyến phố lớn (quy định tại khoản 4 Điều 8), các phố đường bao (quy định tại điểm a khoản 2 Điều 13), các phố Đại Cồ Việt, Lê Duẩn.

b) Có diện tích và khoảng lùi đáp ứng Quy chuẩn xây dựng, có khả năng đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng đô thị, về chỗ đỗ, để xe và có đóng góp không gian mở, sân vườn cây xanh cho khu vực.

c) Tuân thủ quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 6 của Quy chế này và phù hợp với quy định tại Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng khu vực nội đô lịch sử được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

d) Có phương án thiết kế kiến trúc được tổ chức thi tuyển rộng rãi và được xác định căn cứ theo nghiên cứu tổng thể không gian khu vực, các điểm nhìn chính.

Điều 11. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các quảng trường, nút giao thông

1. Quy định chung:

a) Về không gian: Tổ chức quản lý và lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đối với các quảng trường, nút giao thông theo các yêu cầu sau:

Bảo tồn, tôn tạo và phát huy các công trình và di tích có giá trị; bảo tồn các diện tích khoảng không gian mở, công viên, cây xanh hiện có trong khu vực.

Bảo tồn chức năng và giải pháp kiến trúc của các công trình chủ đạo; các công trình xây mới trong khuôn viên hoặc tiếp giáp với công trình chủ đạo phải đảm bảo không được nhìn thấy, xét trên phạm vi mặt đứng của công trình chủ đạo, theo các hướng nhìn thuộc phạm vi quảng trường, không gian mở. Tại một số vị trí, cho phép nghiên cứu bố trí công trình xây mới được nhìn thấy hoặc vượt quá chiều cao công trình chủ đạo, nhưng phải có giải pháp kiến trúc riêng, thích hợp, đảm bảo làm nổi

bật, phát huy tích cực giá trị về kiến trúc, không gian, cảnh quan của công trình chủ đạo và phải được Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch Thành phố thông qua.

Đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan phía trước các công trình có giá trị. Có kế hoạch, biện pháp tháo dỡ các phần xây dựng coi nói, các kiến trúc tạm gây ảnh hưởng đến không gian này.

Tổ chức không gian hình khối tổng thể cho toàn khu vực, hình khối mặt đứng chung cho toàn lô phố tiếp giáp với quảng trường hoặc không gian mở, đảm bảo có bố cục, ngôn ngữ kiến trúc thống nhất và đảm bảo các điểm nhìn hướng tâm từ các tuyến đường về phía quảng trường.

Đối với các ô phố tiếp giáp quảng trường không có các công trình chủ đạo hoặc công trình di sản phải đảm bảo yêu cầu có thiết kế kiến trúc mở, nhiều cây xanh và thuận lợi tiếp cận với cộng đồng; khuyến khích các diện kiến trúc công trình lớn hoặc đồng nhất thay thế các cụm kiến trúc manh mún hiện trạng.

Đối với các cụm công trình xây dựng coi nói tại các khu vực quảng trường, không gian mở, trong khi chờ giải tỏa, phải có biện pháp thống nhất hoặc bổ sung hình thức mặt đứng, mái chung, hoặc hợp khối, trồng cây thích hợp để che chắn, đảm bảo tính thẩm mỹ, đồng bộ, thống nhất.

Chiều cao tối đa của các công trình được quy định cụ thể tại khoản 2 Điều này và được xác định theo từng ô phố theo quy định tại Phụ lục 5-A, 5-B.

Việc cải tạo, xây mới các công trình phải tuân thủ theo các quy định tại Quy chế này, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật liên quan.

Toàn bộ tuyến điện xung quanh phải được hạ ngầm.

b) Về chức năng: phải tuân thủ theo các quy định tại khoản 3 Điều 6 của Quy chế này.

Khai thác các không gian ngầm dưới các quảng trường, các khoảng sân không ngầm nước tiếp giáp quảng trường, không gian mở cho các mục đích để xe, dịch vụ thương mại và các chức năng hỗ trợ hạ tầng khác.

Việc khai thác không gian ngầm dưới các vườn hoa, đất cây xanh, tượng đài phải được Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

2. Quy định cụ thể về quản lý quy hoạch và không gian đối với các quảng trường, nút giao thông chính (theo quy định tại Phụ lục 4):

a) Khu vực quảng trường ga Hà Nội, quy mô khoảng 3,15ha.

Nghiên cứu phương án bảo tồn, phục hồi kiến trúc ga Hà Nội cũ gắn với tổ hợp nhà ga Hà Nội mới.

Xem xét xây dựng công trình cao tầng theo thiết kế đô thị hoặc quy hoạch được duyệt, đảm bảo phù hợp Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng khu vực nội đô lịch sử.

Tạo dựng công trình nhà ga hiện đại trên cơ sở tạo tổ hợp công cộng đa chức năng, kết hợp đầu mối kết nối tuyến đường sắt Quốc gia, các tuyến Đường sắt đô

thị số 1 và số 2, hệ thống xe buýt; Tổ chức bãi đỗ xe, không gian đi bộ cùng tiện nghi hỗ trợ liên hoàn.

b) Khu vực quảng trường 01 tháng 5 (01-5), quy mô khoảng 4,76ha.

Công trình chủ đạo là Tổng thể Cung Hữu Nghị, Tòa nhà trụ sở Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam, Trụ sở Bộ Giao thông vận tải, lân cận Chùa Quán Sứ và một số công trình biệt thự nằm trên phố Quán Sứ.

Chiều cao công trình được phép xây mới không được vượt quá chiều cao của công trình Trụ sở Tổng liên đoàn lao động Việt Nam, tính theo tầm nhìn từ điểm nhìn trong quảng trường; trường hợp đặc biệt, phải có giải pháp làm nổi bật công trình chủ đạo. Có kế hoạch và biện pháp dỡ bỏ các công trình coi nới, phần xây dựng tạm, để mở rộng tầm nhìn quảng trường, đặc biệt tại sân Cung Hữu Nghị và các ô phố ký hiệu B54, B67.

Khai thác không gian ngầm phục vụ để xe, tiện ích công cộng và hạ tầng tại sân Cung Hữu Nghị và Quảng trường 01 tháng 5 (01/5).

c) Khu vực ngã sáu Trần Hưng Đạo - Lê Thánh Tông - Trần Thánh Tông, quy mô khoảng 1,44ha.

Chiều cao tối đa của các công trình liền kề tại các ô phố là 8 tầng/29m. Việc xem xét, cho phép xây dựng công trình điểm nhấn cao tầng tại đây phải đảm bảo phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng khu vực nội đô lịch sử và trên cơ sở thiết kế đô thị khu vực.

d) Khu vực nút giao Lê Duẩn - Điện Biên Phủ, quy mô khoảng 0,94ha.

Công trình chủ đạo là tòa nhà 17 Điện Biên Phủ, hiện là Sứ quán Đan Mạch. Bảo tồn cấu trúc không gian tuyến di sản mặt phố Điện Biên Phủ đoạn phía Tây; xây dựng hoàn thiện dãy mặt phố Điện Biên Phủ đoạn phía Đông và Lê Duẩn; chiều cao tối đa của công trình ở mặt phố là 3-4 tầng/12-16m.

Việc quản lý quy hoạch và không gian phải được thực hiện trên cơ sở đảm bảo tầm nhìn từ vị trí tuyến đường sắt đô thị số 1 đi qua khu vực.

đ) Khu vực nút giao Điện Biên Phủ - Trần Phú, quy mô khoảng 0,64ha.

Không gian tuyến mặt phố Trần Phú và các không gian cây xanh hiện có phải được bảo tồn. Bảo tồn, tôn tạo tổng thể công trình thuộc Bảo tàng Quân đội. Xây dựng hoàn thiện dãy mặt phố Điện Biên Phủ với chiều cao tối đa của công trình là 3 tầng/12m.

e) Khu vực nút giao thông ngã bảy Cửa Nam, quy mô khoảng 1,44ha (là khu vực giáp ranh giữa Khu phố cũ quận Hoàn Kiếm và Khu phố cũ quận Ba Đình; Giao giữa các tuyến phố Cửa Nam, Hàng Bông, Nguyễn Thái Học, Tràng Thi, Điện Biên Phủ, Thọ Nhuộm, Phan Bội Châu).

Chiều cao tối đa của công trình lớp ngoài ô phố, tại góc đường giao điểm Hàng Bông - Nguyễn Thái Học, là 3-4 tầng/12-16m. Tổ chức cải tạo, chỉnh trang hoàn thiện tuyến phố, dỡ bỏ các vật coi nới, đặc biệt 02 đoạn tuyến phố Nguyễn Thái Học và đoạn tuyến Hàng Bông - Điện Biên Phủ. Khuyến khích quy hoạch tổng thể dự án mới tại ô

phố B6. Các khoảng không gian mở và vườn hoa trong khu vực phải được bảo tồn.

Việc quản lý quy hoạch và không gian phải được thực hiện trên cơ sở đảm bảo tầm nhìn từ vị trí tuyến đường sắt đô thị số 1 đi qua khu vực.

g) Khu vực quảng trường Cách mạng tháng Tám và các vườn hoa, quy mô khoảng 3,25ha (là giao điểm của các tuyến phố quan trọng cùng với các vườn hoa Cổ Tân, vườn hoa 19 tháng 8 (19/8). Công trình chủ đạo là Nhà hát Lớn Hà Nội).

Chiều cao tối đa của công trình tại khu vực này là 8 tầng/29m; riêng góc 2 ô phố hai bên phố Tràng Tiền, chiều cao tối đa của công trình là 03 tầng. Phải đảm bảo tổng thể hài hòa phù hợp với Nhà hát Lớn. Các công trình có giá trị trong khu vực phải được bảo tồn, tôn tạo.

Các bảng, biển quảng cáo biểu diễn và các tiện ích cho Nhà hát lớn tại phố Tràng Tiền, quảng trường Cách mạng tháng 8 và hướng phố Lê Thánh Tông phải được tổ chức văn minh, hiện đại và phù hợp.

h) Khu vực quảng trường phía trước trụ sở Ngân hàng Nhà nước, quy mô khoảng 2,26ha (là không gian giáp ranh, kết nối với khu vực Hồ Gươm và phụ cận thông qua trục Vườn hoa Lý Thái Tổ).

Không gian kiến trúc xung quanh quảng trường và các kiến trúc, tổng thể sân vườn liên quan, gồm Công trình chủ đạo Tòa nhà Ngân hàng Nhà nước (số 47-49 Lý Thái Tổ), tổng thể Nhà khách Chính phủ (số 12-Ngô Quyền), các biệt thự số 8, 35 Ngô Quyền, Vườn hoa Diên Hồng (hay còn gọi là Vườn hoa Con cóc), Khu vui chơi Cung Thiếu nhi quanh nhà Ấu Trĩ Viên phải được bảo tồn nguyên trạng.

Chiều cao công trình được phép xây mới tại các vị trí phía sau, tiếp giáp Tòa nhà Ngân hàng Nhà nước, không vượt quá chiều cao của tòa nhà này, tính theo góc nhìn từ các điểm nhìn từ quảng trường, và phải không làm ảnh hưởng tới góc nhìn từ các tuyến phố tiếp cận.

Chỉnh trang khu vực vui chơi của Cung Thiếu Nhi, góc Lê Lai-Lý Thái Tổ, theo hướng tạo không gian mở - cây xanh; Chỉnh trang khu vực cụm nhà phụ trợ số 49 - Lý Thái Tổ.

i) Khu vực Quảng trường Nhà Thờ Lớn, quy mô khoảng 0,25ha.

Không gian khu vực quảng trường và công trình chủ đạo là Nhà Thờ Lớn, cụm vườn tượng Đức Mẹ Hòa Bình phải được bảo tồn. Quản lý theo thiết kế đô thị hoặc thiết kế mặt đứng dãy phố, hài hòa với kiến trúc Nhà Thờ Lớn, đối với dãy số nhà 2-10 phố Âu Triệu (thuộc phía Bắc mặt phố) với chiều cao tối đa của công trình là 2-3 tầng; dãy số nhà 47 Phố Lý Quốc Sư với chiều cao tối đa của công trình là 3 tầng; dãy ô B16 (phía Nam quảng trường) với chiều cao tối đa của công trình là 3-4 tầng.

Đối với phố Nhà Thờ, mặt đứng gô-tích dãy số nhà 14-24 phải được bảo tồn; riêng dãy số nhà 5-19, bảo tồn dãy cửa sổ vòm gô-tích; nhà số 1 có chiều cao tối đa của công trình lớp mặt phố không quá 2 tầng.

k) Khu vực nút giao thông Lê Duẩn - Trần Nhân Tông, quy mô khoảng 0,94ha.

Không gian rộng, thoáng gắn với công viên phải được bảo tồn. Tòa nhà

Khách sạn Nikko Hà Nội, 15 tầng, là công trình điểm nhấn. Chiều cao tối đa của công trình xây mới là 5 tầng/20m.

Xem xét, cho phép xây dựng công trình cao đến 8 tầng đối với các khu đất có đủ điều kiện diện tích và khoảng lùi theo quy định. Tổ chức thiết kế không gian mặt đứng tuyến phố chung cho các dãy liền kề xung quanh số nhà 71, 80 Trần Nhân Tông. Giải phóng không gian thoáng tối đa, chống lấn chiếm cho phần sân mở tiếp cận rạp xiếc.

l) Khu vực nút giao Lý Thường Kiệt - Thợ Nhuộm, quy mô khoảng 1,00ha.

Công trình điểm nhấn chủ đạo là Tòa nhà Tòa án nhân dân tối cao phải được bảo tồn; khoảng sân vườn rộng phía trước và xung quanh, cùng với các công trình có giá trị khác như Nhà tù Hỏa Lò (tại ô B26), đoạn tuyến phố dãy số lẻ Lý Thường Kiệt (đoạn Quán Sứ - Dã Tượng), các biệt thự cũ, góc tiếp giáp quảng trường của ô phố B56, B57, các khoảng trống, sân vườn phải được bảo tồn, tôn tạo. Bảo tồn nguyên trạng chiều cao các đoạn tuyến phố xung quanh.

m) Khu vực nút giao ngã năm Bà Triệu - Nguyễn Du, quy mô khoảng 0,5ha.

Tổ chức hoàn thiện cảnh quan diện dãy số nhà 1, 3, 5 Hồ Xuân Hương. Góc nhìn đi từ Bà Triệu, theo hướng Bắc-Nam, phải được chú trọng sử dụng để tạo lập không gian, cảnh quan.

Khuyến khích nghiên cứu quy hoạch tổng thể cho cả ô đất thuộc dãy số nhà 34-36 Nguyễn Du với chiều cao tối đa của công trình là không quá 8 tầng. Chiều cao tối đa của công trình mặt phố tại các góc ô C9 cao 2-3 tầng; các ô C11, B84, B85 là 3-5 tầng; ô C12 là không quá 4-6 tầng; các công trình phía sau phải đảm bảo khoảng lùi 3-6 m và cho phép chiều cao tối đa của công trình là 5-7 tầng.

n) Khu vực nút giao Thái Phiên - Lê Đại Hành - Bà Triệu, quy mô khoảng 1,41ha.

Tại ô phố số C55, tổ chức bảo tồn công trình di tích Chùa Vân Hồ. Chiều cao tối đa của công trình xây mới, tiếp giáp nút giao lớp ngoài, là 4 tầng/16m.

Tại một số vị trí còn lại xung quanh nút, cho phép nghiên cứu, xây dựng công trình điểm nhấn cao tầng nhưng phải đảm bảo phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực nội đô lịch sử và Quy chế này.

o) Khu vực nút giao Ô Cầu Dền (ngã tư nút giao Phố Huế - Đại Cồ Việt - Trần Khát Chân), quy mô khoảng 0,87ha.

Chiều cao tối đa của công trình xây mới trên mặt phố là 4-5 tầng/16-20m. Mặt trước ô phố, phía Nam Đại Cồ Việt - Trần Khát Chân, chiều cao tối đa của công trình là 5 tầng/20m; một số vị trí có thể xây dựng với chiều cao tối đa của công trình là 8 tầng/29m.

Việc quản lý quy hoạch và không gian phải được thực hiện trên cơ sở đảm bảo tầm nhìn từ vị trí cầu vượt đi qua khu vực.

p) Khu vực nút phía Nam cầu Long Biên, quy mô khoảng 2,95ha.

Chiều cao tối đa của công trình xây mới trên mặt phố là 4 tầng/16m. Tại khu vực thuộc Khu phố cổ thực hiện theo quy chế Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc

Khu phố cổ. Khu vực phía Bắc đê, trong khoảng cách 50m hai bên cầu Long Biên, phải xây dựng kế hoạch giải tỏa, không xây dựng công trình, tổ chức không gian mở.

Việc quản lý quy hoạch và không gian phải được thực hiện trên cơ sở đảm bảo tầm nhìn từ tuyến đường sắt đô thị số 1 và cầu Long Biên đi qua khu vực.

Điều 12. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với các không gian mở, cây xanh, mặt nước và phụ cận

1. Quy định chung:

a) Bảo tồn nguyên vẹn các không gian cây xanh, không gian mở, công viên, vườn hoa, các hàng cây trên hè phố và các mảng vườn công cộng, tư nhân tiếp giáp mặt phố. Không chặt phá cây xanh, bê tông hóa vườn cây;

b) Tăng cường tối đa các chỉ tiêu cây xanh, sân chơi trong mỗi ô phố, tuân thủ quy chuẩn xây dựng.

Các quỹ đất sau khi di dời, chuyển đổi chức năng sử dụng đất phải ưu tiên sử dụng vào các mục đích theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này, trong đó, dành tối thiểu 25% diện tích khu đất cho đất cây xanh, sân chơi trẻ em, giao tiếp cộng đồng, sân chơi thể thao - tỷ lệ cụ thể do Sở Quy hoạch – Kiến trúc xác định đối với từng trường hợp; khi tổ chức công trình, phải bố trí đất cây xanh hoặc không gian mở tại vị trí tiếp giáp đường phố hoặc không gian mở khác, khuyến khích sử dụng vào mục đích phục vụ nhu cầu sử dụng chung của khu vực;

c) Cải tạo, chỉnh trang các công trình xung quanh các khu vực vườn hoa, không gian mở, để tạo không gian xanh ngoài và trên công trình, kết nối với tuyến đường tại các khu vực;

d) Tôn tạo, phục dựng các không gian, công trình di tích, có giá trị kết hợp với việc bổ sung không gian cây xanh, các loại cây giá trị phù hợp.

đ) Đối với cây xanh tuyến phố: Phải xây dựng kế hoạch bảo dưỡng định kỳ, tổ chức quy hoạch không gian xanh, thay thế những cây không phù hợp, cũ, hỏng, nguy hiểm. Trồng bổ sung hàng cây xanh dọc hai bên đường còn thiếu, với chủng loại cây phù hợp với đặc điểm tuyến đường và hướng khí hậu. Trồng thảm cây xanh nhỏ tại các ô góc cây.

e) Các dải vỉa hè tiếp giáp lòng đường, nối chuỗi cây cổ thụ; các mảng, dải phân cách cứng (trừ các lối đi từ lòng đường vào cổng, cửa nhà, công trình; điểm đến lối vạch đi bộ qua đường; các điểm đỗ xe được Thành phố cho phép) phải được nghiên cứu và có kế hoạch chuyển thành dải cây xanh.

g) Không cho phép khai thác các chức năng dịch vụ, thương mại, bãi đỗ xe lấn chiếm vỉa hè, không gian xanh, mặt nước.

h) Không cho phép xây dựng mới các công trình nổi làm tăng mật độ xây dựng và không gian ngầm dưới các khu đất tự thấm tại các công viên cây xanh, vườn hoa, mặt nước.

2. Đối với các khu vực không gian mở, ô phố cây xanh, mặt nước chính:

a) Khu vực vườn hoa Mai Xuân Thưởng, quy mô khoảng 3,64ha.

Bảo tồn khoảng không gian mở, cây xanh kết nối vườn hoa Mai Xuân Thuởng - Vườn hoa Lý Tự Trọng - Bờ Hồ Tây; bảo tồn tôn tạo cảnh quan di tích Đền Quán Thánh.

Chỉnh trang mặt phố Mai Xuân Thuởng, Hùng Vương, đường Thanh Niên đoạn tiếp giáp.

b) Khu vực vườn hoa Hàng Đậu, quy mô khoảng 2,54ha.

Bảo tồn không gian mở, cây xanh, cảnh quan, vệ sinh môi trường tháp nước Hàng Đậu và xung quanh. Chỉnh trang mặt đứng các dãy phố Quán Thánh, Hồ Nhai, Hàng Đậu, Phan Đình Phùng, Hàng Than.

Việc quản lý quy hoạch và không gian phải được thực hiện trên cơ sở đảm bảo tầm nhìn từ vị trí tuyến đường sắt đô thị đi quan tại khu vực.

c) Khu vực chuỗi vườn hoa Pasteur - Yersin - Tầng Bạt Hồ, quy mô khoảng 3,44ha.

Công trình có giá trị chủ đạo là Viện Vệ sinh dịch tễ Trung ương.

Bảo tồn chuỗi không gian xanh của 2 công viên Pasteur - Yersin và phần không gian mở ô phố Nhà văn hóa và vườn hoa Tầng Bạt Hồ; giải tỏa các công trình coi rớt lấn chiếm không gian tại khuôn viên Viện Vệ sinh dịch tễ và mặt phố Tầng Bạt Hồ; dỡ bỏ các công trình phía Bắc phố Nguyễn Công Trứ để duy trì sự liên tục của trục vườn hoa Pasteur và không gian mở vị trí bề bơi Tầng Bạt Hồ.

Trả lại khuôn viên thoáng, cải tạo hàng rào dây biệt thự tuyến phố Nguyễn Huy Tự; chỉnh trang mặt đứng dãy nhà liền kề phố Nguyễn Cao.

d) Khu vực vườn hoa Trần Quang Khải (vườn hoa Bác Cổ), quy mô khoảng 1,07ha.

Công trình có giá trị chủ đạo là Bảo tàng Lịch sử, Bảo tàng Cách mạng Việt Nam và vườn hoa.

Xây dựng hoàn thiện mặt đứng ô phố phía Bắc Bảo tàng Cách mạng; giải tỏa các dãy nhà tạm nằm giữa giải phân cách 2 luồng đường Trần Quang Khải; nghiên cứu tổ chức bãi đỗ xe ngầm kết hợp dịch vụ thương mại kết nối 2 bảo tàng và khu vực Nhà hát Lớn - công viên Cổ Tân - phố Tràng Tiền.

đ) Khu vực vườn hoa Tao Đàn (vườn hoa Jose Marti), quy mô khoảng 2,7ha.

Khu vực không gian xanh, gắn với một số công trình có giá trị chủ đạo, đặc biệt là Trường Đại học Dược Hà Nội phải được bảo tồn.

Đối với công trình xây mới, lớp mặt phố, không được vượt quá chiều cao trung bình của công trình có giá trị. Trừ các công trình hiện có, chiều cao tối đa của các công trình đoạn tuyến lớp mặt phố Lý Thường Kiệt, Phan Huy Chú và Lê Thánh Tông là 3-4 tầng /12-16m;

Cải tạo không gian bên trong khuôn viên Trường Đại học Dược Hà Nội để tăng thêm diện tích cây xanh.

e) Khu vực vườn hoa Quán Sứ, quy mô khoảng 0,87ha (khu vực xung quanh vườn hoa, giao điểm của các tuyến phố Quán Sứ, Thợ Nhuộm và Hai Bà Trưng).

Công trình chủ đạo là Tòa nhà Tháp Hà Nội.

Bảo tồn không gian xanh, vườn hoa. Bảo tồn công trình di tích chùa Quán Sứ và chùa Bích Lưu. Chiều cao tối đa của công trình xây mới, lớp ngoài của đoạn tuyến phố, là 4-5 tầng/16-20m.

g) Khu vực xung quanh hồ Thiền Quang và một phần công viên Thống nhất, quy mô khoảng 5,2ha.

Mặt nước, không gian cây xanh quanh Hồ Thiền Quang và vườn cây; không gian mở giữa phố Trần Nhân Tông và Công viên Thống nhất phải được bảo tồn.

Giải tỏa lấn chiếm, tổ chức sắp xếp lại, cải tạo và trồng cây xanh che chắn không gian phía sau chùa Thiền Quang và các hạng mục bờ hồ giáp phố Trần Bình Trọng để tạo bộ mặt cảnh quan đẹp, đặc biệt là theo tầm nhìn từ các phố Quang Trung, Trần Nhân Tông và Nguyễn Du nhìn về.

Chỉnh trang các dãy phố biệt thự Nguyễn Du, Trần Bình Trọng, dãy công trình liền kề mặt phố Quang Trung;

Bảo tồn các công trình có giá trị.

h) Khu vực phía Đông Công viên Thống Nhất, quy mô khoảng 5,2ha (các khu vực tiếp giáp và liên quan từ các phố Nguyễn Đình Chiểu, Vân Hồ đến Bà Triệu, Đại Cồ Việt).

Ngoài việc đảm bảo phù hợp cảnh quan không gian công viên, việc tổ chức không gian kiến trúc công phải đảm bảo các tầm nhìn từ phía Đông hồ Bảy Mẫu và tuyến đường sắt trên cao dọc đường Giải Phóng.

i) Khu vực vườn hoa nút giao Tông Đản - Ngô Quyền, quy mô khoảng 0,06ha (khu vực xung quanh vườn hoa là các tuyến phố Trần Nguyên Hãn, Tông Đản, Ngô Quyền).

Bảo tồn không gian xanh, vườn hoa khu vực.

Điều 13. Quản lý về quy hoạch và không gian đối với khu vực phụ cận

1. Việc quản lý không gian cảnh quan của các phân khu vực trong khu vực phụ cận (ký hiệu E) phải tuân thủ quy định tại Phụ lục 5-A, 5-B và các quy định sau:

a) Khu vực Văn Miếu - Hồ Văn và xung quanh (ký hiệu E.1):

Quản lý Di tích Quốc gia đặc biệt Văn Miếu theo Luật Di sản văn hóa và các quy định liên quan.

Các công trình xây dựng tại các thửa đất mặt phố đối diện tại các đoạn giáp ranh thuộc tuyến phố Tôn Đức Thắng, Quốc Tử Giám, Văn Miếu phải được kiểm soát chiều cao theo quy định tại Phụ lục 5-A và 5-B; bảo tồn hình thức dãy nhà phố cũ phố Văn Miếu đến điểm giao phố Ngô Tất Tố.

Hình thức, vật liệu kiến trúc công trình phù hợp với cảnh quan di tích.

Đảm bảo khoảng không gian mở, chống lấn chiếm và tôn tạo cảnh quan, môi trường xung quanh hồ Văn.

b) Ô phố giới hạn từ phía Nam Nguyễn Thái Học đến Nguyễn Khuyến (E.2):

Bảo tồn hình thái chuỗi biệt thự cũ dọc tuyến phố Nguyễn Thái Học và hình

thức dãy nhà phố cũ liên tục từ Nguyễn Thái Học - Văn Miếu đến điểm giao phố Nguyễn Khuyến, đặc biệt bảo tồn các nhà góc giáp Văn Miếu (số 125, 127, 129 Nguyễn Thái Học; số 1, 3, 5, 9 Văn Miếu).

Bảo tồn các biệt thự và nhà phố có giá trị, các khoảng trống công cộng và xung quanh các công trình có giá trị trong ô phố. Tôn tạo cảnh quan các chùa, di tích và xung quanh; chỉnh trang không gian các tuyến ngõ Thanh Miếu, Yên Thế và các ngõ khác.

c) Khu vực khuôn viên ga Hà Nội (E.3):

Quản lý không gian trong tổng thể quy hoạch chi tiết khu vực ga Hà Nội và phụ trợ, phù hợp với cảnh quan khu phố cũ. Cải tạo xây dựng ga hiện đại, tiện lợi, kết nối chức năng thuận lợi với xung quanh. Nghiên cứu phương án bảo tồn, phục hồi kiến trúc ga Hà Nội cũ gắn với tổ hợp nhà ga Hà Nội mới.

Tạo lập cảnh quan văn minh đô thị đối với dãy nhà phố liền kề phố Lê Duẩn và phần không gian bề mặt tiếp giáp khuôn viên ga. Các nội dung khác, thực hiện theo quy định tại khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 11 của Quy chế này.

d) Công viên Thống Nhất (E.4):

Bảo tồn không gian xanh, mặt nước trong công viên; không xây dựng tầng mật độ và bê tông hóa;

Cải tạo, phát triển mới công viên theo hướng sinh thái, hiện đại và thân thiện, đáp ứng tích cực nhu cầu nghỉ ngơi, vui chơi giải trí của người dân khu vực trung tâm. Các nội dung khác, thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Quy chế này.

đ) Đoạn tuyến phố Nguyễn Thái Học từ Tôn Đức Thắng đến Thanh Báo (E.1):

Bảo tồn, giữ gìn, phát huy giá trị chuỗi các biệt thự, chuỗi nhà phố cũ có giá trị và cảnh quan xung quanh (các số nhà 84, 102, 104, 106, 108, 126, 124, dãy nhà 142 - 148, số nhà 143, 145, 157, 165, 167, 169, 173) tại đoạn tuyến phố này.

Thiết kế xây dựng mặt đứng toàn dãy số 139 Nguyễn Thái Học (góc đường tiếp giáp Tôn Đức Thắng) và Ngã năm Hàng Cháo, đảm bảo có chiều cao, cảnh quan phù hợp di tích Văn Miếu.

Đối với Bệnh viện Xanh Pôn, cải tạo xây dựng lại dãy ki-ốt phù hợp và trả lại cảnh quan không gian mở góc phố Nguyễn Thái Học và Chu Văn An.

2. Các khu vực tuyến phố đường bao còn lại trong khu vực liền kề: Việc quản lý không gian cảnh quan khu vực này được áp dụng tương tự quy định quản lý mỗi đoạn tuyến phố đường bao của ô phố Khu phố cũ đối diện (quy định tại Phụ lục 5-B), và các yêu cầu sau:

a) Các tuyến phố đường bao ven sông Hồng (Yên Phụ, Trần Quang Khải, Trần Khánh Dư, Nguyễn Khoái):

Thiết kế đô thị, tổ chức không gian tuyến phố trong tổng thể quy hoạch hai bên sông Hồng, tạo dựng mặt đứng, hình ảnh khu vực nội đô lịch sử có nhịp điệu, điểm nhấn;

Việc quản lý quy hoạch và không gian phải được thực hiện trên cơ sở đảm

bảo tầm nhìn từ các cầu Long Biên, Chương Dương và Vĩnh Tuy.

Trên cơ sở thiết kế đô thị được duyệt, xem xét, cho phép nghiên cứu, xây dựng một số công trình cao tầng nhưng phải đảm bảo phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng khu vực nội đô lịch sử.

Khuyến khích các chức năng thương mại, khách sạn, nhà hàng. Tăng cường bổ sung, hỗ trợ các chức năng đầu mối giao thông, bãi đỗ xe, ưu tiên khai thác không gian ngầm.

b) Các tuyến phố đường bao Khu phố Cổ (Hàng Đậu, Phùng Hưng, Hàng Bông, Hàng Gai, Cầu Gỗ, Hàng Thùng):

Thực hiện bảo tồn, tôn tạo theo Quy chế quản lý quy hoạch - kiến trúc Khu phố cổ.

Hình thức, cấu trúc không gian tuyến phố và phong cách, ngôn ngữ các công trình phải đóng góp tích cực và hài hòa cảnh quan kiến trúc đặc trưng của Khu phố cổ. Công trình xây dựng theo kiến trúc mới phải đảm bảo không sử dụng kính mảng lớn, phản quang.

Tại phố Phùng Hưng: Giải tỏa các diện tích lấn chiếm vỉa hè, bổ sung cây xanh đảm bảo các công trình có khoảng lùi phù hợp với quy định hành lang bảo vệ đường sắt đô thị.

c) Tuyến phố đường bao Khu vực Hồ Gươm và phụ cận (Hàng Trống, Nhà Thờ, Quang Trung, Tràng Thi, Hai Bà Trưng, Đặng Thái Thân, Phạm Ngũ Lão, Lý Thái Tổ, Lý Đạo Thành, Nguyễn Hữu Huân):

Tổ chức thiết kế đô thị các tuyến phố, quản lý theo quy định quản lý Khu vực Hồ Gươm và phụ cận.

Hình thức ngôn ngữ kiến trúc công trình xây mới, cải tạo phải đảm bảo hài hòa phù hợp cảnh quan kiến trúc đặc trưng Khu phố cũ và các công trình có giá trị lân cận.

Chiều cao tối đa của công trình nhà phố lớp ngoài là 4-6 tầng/16-22m. Xem xét, cho phép xây dựng công trình khoảng 8 tầng/29m, tại một số vị trí trên tuyến phố Hai Bà Trưng, trên cơ sở thiết kế đô thị và quy hoạch được duyệt.

Khuyến khích các chức năng thương mại, dịch vụ du lịch.

d) Tuyến phố Phan Đình Phùng, Trần Phú, Chu Văn An, Hoàng Hoa Thám:

Thực hiện theo quy định quản lý Khu vực Trung tâm hành chính chính trị Ba Đình và bảo tồn cấu trúc chuỗi biệt thự tại các tuyến phố này.

Chiều cao của công trình phải thực hiện theo quy định tại các khoản 2 và 3 Điều 8, Phụ lục 5-B và các quy định khác của Quy chế này; duy trì các khoảng lùi không xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ là 3-6m; trường hợp đặc biệt, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, cho phép chỉnh trang một số ki-ốt hiện trạng, sát chỉ giới, cao 1 tầng;

Hình thức ngôn ngữ kiến trúc xây mới, cải tạo phải đảm bảo hài hòa phù hợp cảnh quan chuỗi các biệt thự có giá trị.

Các tuyến mặt phố, thuộc phạm vi Trung tâm hành chính chính trị Ba Đình,

có chiều cao tối đa của công trình là 2-4 tầng; riêng đoạn phía Nam Phan Đình Phùng (từ Nguyễn Tri Phương - Lý Nam Đế), chiều cao tối đa của công trình là 4-6 tầng; đoạn phía Nam Hoàng Hoa Thám là không gian cây xanh.

đ) Các tuyến phố đường bao còn lại:

Việc xây dựng, cải tạo công trình phải được thực hiện trên cơ sở nghiên cứu thiết kế đô thị hoặc thiết kế không gian đoạn tuyến ô phố và được không chế về không gian như sau:

Tuyến phố Nguyễn Tri Phương: Bảo tồn cấu trúc không gian khu vực Thành Cổ và Hoàng thành Thăng Long; quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

Tuyến phố Đại Cồ Việt, Lê Duẩn, Nguyễn Đình Chiểu, Vân Hồ III: Chiều cao tối đa các nhà phố liền kề là 5 tầng/20m. Xem xét, cho phép nghiên cứu, xây dựng một số công trình đến 8 tầng/29m hoặc cao tầng với chức năng công cộng, tại một số ô phố quy định tại Phụ lục 5-A, 5-B nhưng phải đảm bảo phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng khu vực nội đô lịch sử.

Tuyến phố Huế: Chiều cao tối đa của các nhà phố liền kề là 5 tầng/20m. Xem xét, cho phép nghiên cứu, xây dựng một số công trình đến 7 tầng/26m. Khuyến khích bảo tồn các công trình nhà phố, kiến trúc cũ có giá trị tại tuyến này.

Các phố Nguyễn Công Trứ, Lò Đúc, Lê Quý Đôn, Nguyễn Cao: Chiều cao tối đa của các nhà mặt phố liền kề là 5 tầng/20m. Bảo tồn các diện tích sân hiện có tại mặt phố Lò Đúc.

Đường ven bờ phía Nam Hồ Tây và đường Thanh Niên: Khu vực tiếp giáp đường ven hồ, trong phần đất cách mép hồ 50m có tầng cao tối đa đặc trưng của công trình là 03 tầng/12m. Tạo dựng kiến trúc cảnh quan cây xanh, đường dạo. Không xây dựng các nhà nổi và các công trình lấn chiếm mặt hồ khác.

Điều 14. Phát triển công trình hạ tầng xã hội trong Khu phố cũ

Việc phát triển công trình hạ tầng xã hội trong Khu phố cũ phải đảm bảo các yêu cầu sau:

1. Không mở rộng diện tích sử dụng đất và quy mô giường bệnh của các bệnh viện hiện có; Không xây dựng mới các cơ sở sản xuất công nghiệp, khu, cụm công nghiệp, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp.

2. Tổ chức di dời các cơ sở sản xuất, kho tàng, văn phòng, trụ sở cơ quan của một số bộ, ngành, cơ quan ngang bộ, trường đại học, cao đẳng, các cơ sở y tế gây ô nhiễm, không phù hợp với mục tiêu bảo tồn Khu phố cũ, ra ngoài khu vực theo quy hoạch, kế hoạch.

Các quỹ đất sau di dời được ưu tiên để xây dựng, phát triển các công trình công cộng, công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phục vụ cộng đồng; không sử dụng để xây dựng nhà ở cao tầng sai quy hoạch;

3. Bố trí thiết lập theo thứ tự ưu tiên các chức năng: trường học, nhà trẻ, sân chơi trẻ em, sân chơi thể thao cho từng khu vực, cây xanh, sân bãi quảng trường, giao tiếp cộng đồng, không gian công cộng, các công trình văn hóa - thể thao, khách

sạn, dịch vụ thương mại tại các ô đất được chuyển đổi chức năng còn lại sau di dời;

4. Các trường đại học, cao đẳng được cấp thẩm quyền cho phép cải tạo trong khu vực phải tổ chức cải tạo, nâng cấp chất lượng, đảm bảo quy mô đào tạo theo quy định. Các bệnh viện được phép ở lại phải tổ chức di dời cơ sở y tế ô nhiễm và chuyển đổi thành các cơ sở nghiên cứu - khám chữa bệnh chất lượng cao phục vụ dân cư khu vực.

Điều 15. Đất xây dựng trong Khu phố cũ

1. Quản lý theo chức năng sử dụng đất:

a) Quỹ đất sau khi di dời các cơ sở quy định tại khoản 2 Điều 14, đất công cộng, đất thuê, khi chuyển đổi mục đích sử dụng, phải ưu tiên sử dụng theo thứ tự phục vụ các mục đích tiện ích công cộng, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, không gian mở, phục vụ cộng đồng, không gian công cộng.

b) Khuyến khích chuyển đổi đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của các tổ chức cá nhân, đất ở, đất kinh doanh dịch vụ sang mục đích dịch vụ văn hóa, du lịch, khách sạn.

c) Tổ chức giải tỏa, thu hồi và sử dụng đúng chức năng sử dụng đất theo quy hoạch đối với đất lấn chiếm; khuyến khích chuyển đổi sang phục vụ các mục đích nêu tại điểm a khoản 1 Điều này.

2. Diện tích tối thiểu của ô đất để xây dựng cải tạo:

a) Trường hợp lô đất giáp mặt phố xây dựng cải tạo nhà riêng lẻ.

Đối với lô đất có diện tích nhỏ hơn 15m² hoặc có chiều rộng mặt tiền (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) nhỏ hơn 3,0m: việc cải tạo, chỉnh trang phải đảm bảo tuân thủ thiết kế đô thị được duyệt, quy định về tổ chức không gian kiến trúc ô phố tại Phụ lục 5-B; không cho phép xây dựng mới, trừ trường hợp nhà nguy hiểm, có nguy cơ sập đổ, nhưng phải đảm bảo tuân thủ các yêu cầu nêu trên.

Đối với lô đất khác, việc cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới phải tuân thủ thiết kế đô thị được duyệt, quy định về tổ chức không gian kiến trúc ô phố tại Phụ lục 5-B.

b) Trường hợp lô đất trong ngõ hoặc trong lõi ô phố xây dựng cải tạo riêng lẻ:

Đối với lô đất có diện tích nhỏ hơn 15m², có chiều rộng mặt tiền (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) từ 2,5m trở lên: được phép cải tạo, xây dựng tối đa 02 tầng, tổng chiều cao không quá 8m.

Đối với lô đất có diện tích từ 15m² đến dưới 30m², có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 2,5m đến nhỏ hơn 3,0m thì được phép cải tạo, xây dựng với chiều cao tối đa của công trình là 03 tầng, tổng chiều cao không quá 12m; nếu có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên thì được phép cải tạo, chỉnh trang theo quy mô số tầng hiện hữu hoặc xây dựng mới với chiều cao tối đa của công trình là 04 tầng, tổng chiều cao không quá 15m.

c) Khuyến khích việc hợp khối kiến trúc mặt tiền của các công trình giáp mặt phố để tạo sự đồng bộ, hài hòa về hình thức kiến trúc như sau:

Trường hợp thực hiện hợp khối kiến trúc tạo thành chiều rộng mặt tiền từ 15m đến dưới 20m: cho phép chiều cao tối đa của nhóm công trình này bằng chiều

cao tối đa của ô phố quy định tại Phụ lục 5-B nhưng phải đảm bảo sự đồng bộ, hài hòa với chiều cao và số tầng của các công trình khác trên đoạn phố của tuyến phố đó.

Trường hợp thực hiện hợp khối kiến trúc tạo thành chiều rộng mặt tiền từ 15m đến dưới 20m và thực hiện khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên, cho phép chiều cao tối đa của nhóm công trình này cao hơn chiều cao tối đa của ô phố quy định tại Phụ lục 5-B, nhưng không vượt quá 6 tầng/22m và phải đảm bảo sự đồng bộ, hài hòa với chiều cao, số tầng và khoảng lùi của các công trình khác trên đoạn phố của tuyến phố đó; khối kiến trúc đó, từ tầng 2, tương đương từ 5m trở lên, được phép đưa ra một khoảng tối đa bằng 1/3 so với khoảng lùi đã thực hiện.

Trường hợp thực hiện hợp khối kiến trúc chạy dài hết đoạn tuyến phố và thực hiện khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên, cho phép chiều cao tối đa của nhóm công trình này cao hơn chiều cao khống chế tối đa của ô phố quy định tại Phụ lục 5-B, nhưng không vượt quá 8 tầng/29m và phải đảm bảo sự đồng bộ, hài hòa với chiều cao, số tầng và khoảng lùi của các công trình khác trên đoạn phố của tuyến phố đó; khối kiến trúc đó, từ tầng 2, tương đương từ 5m trở lên, được phép đưa ra một khoảng tối đa bằng 1/2 so với khoảng lùi đã thực hiện. Trường hợp mặt tiền sau khi hợp khối kiến trúc vượt 40m thì áp dụng thêm quy định tại khoản 2 Điều 19 của Quy chế này.

Các trường hợp lợi dụng quy định này để không thực hiện, thực hiện không đầy đủ việc hợp khối kiến trúc đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc cấp phép xây dựng, nhằm nâng chiều cao cục bộ cho một hoặc một số công trình đều là hành vi vi phạm trật tự xây dựng và phải bị xử lý phá dỡ phần công trình vi phạm.

d) Đối với các trường hợp khác, áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng nhà ở liên kế, các quy định của Quy chế này và quy định hiện hành liên quan khác để xem xét, giải quyết việc cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới.

3. Đối với các lô đất lớn:

Đối với các lô đất có chiều rộng từ 7m trở lên và chiều sâu so với chỉ giới đường đỏ từ 16m trở lên, nằm trên các tuyến phố lớn quy định tại khoản 4 Điều 8, các phố đường bao quy định tại điểm a khoản 2 Điều 13, các phố Đại Cồ Việt, Lê Duẩn và các phố có mặt cắt ngang lớn hơn 25m, cho phép nghiên cứu phương án xây dựng đến 8 tầng/29m nhưng phải tuân thủ các quy định có liên quan khác của Quy chế này.

4. Các nội dung khác liên quan đến đất xây dựng phải tuân thủ các quy định hiện hành về sử dụng đất.

Mục 2

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

Điều 16. Đối với các công trình tôn giáo tín ngưỡng, di tích lịch sử, cách mạng

1. Đối với các công trình di tích đã được xếp hạng (quy định tại Phụ lục 11):

Bảo quản, tu bổ, phục hồi để bảo tồn, giữ nguyên yếu tố gốc của các công trình theo quy định của Luật Di sản văn hóa và văn bản quy phạm pháp luật khác

có liên quan; tổ chức lập hồ sơ khoa học về di tích;

Khi tiến hành lập phương án cải tạo, xây dựng các công trình di tích phải xin ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định của pháp luật.

2. Đối với các công trình tôn giáo tín ngưỡng, di tích lịch sử, cách mạng chưa được xếp hạng:

Xác định giá trị theo danh mục, loại hình lịch sử - văn hóa, kiến trúc nghệ thuật để đề xuất cơ quan có thẩm quyền xếp hạng di tích theo quy định và tiến hành việc bảo quản, tu bổ, phục hồi theo Luật Di sản văn hóa và các văn bản quy định pháp luật khác có liên quan.

3. Đối với các tượng đài, công trình kỷ niệm, công trình văn hoá có giá trị và công trình đặc thù khác:

Bảo tồn, chỉnh trang để đảm bảo công trình bền vững, an toàn và đáp ứng yêu cầu sử dụng vốn có của công trình. Màu sắc, chất liệu, hình khối, phong cách kiến trúc phải đảm bảo hài hòa với cảnh quan chung.

4. Các quy định khác:

a) Tập trung đầu tư bảo quản, tu bổ, phục hồi, tôn tạo các công trình di sản vật thể có giá trị, công trình di tích;

Lập hồ sơ, tư liệu gốc của công trình, đảm bảo tính nguyên gốc và đề xuất giải pháp Bảo quản, tu bổ, phục hồi, tôn tạo tối ưu trình cơ quan có thẩm quyền.

b) Khôi phục, quảng bá giá trị di sản phi vật thể Khu phố cũ, các nghề thủ công truyền thống, kết hợp với du lịch.

5. Đối với khu vực tiếp giáp công trình di tích:

a) Thực hiện theo quy định của Luật Di sản trong việc xác định ranh giới khoanh vùng bảo vệ cấp I của di tích và vùng bảo vệ cấp II nếu có để ngăn chặn việc lấn chiếm, từng bước di dời các hộ dân, trả lại không gian sử dụng đúng chức năng.

b) Không được xây dựng công trình đột biến về quy mô, sử dụng màu sắc, vật liệu không phù hợp với công trình di tích;

Trong phạm vi 10m, ngoài không gian di tích (tính từ ranh giới đất của công trình di tích, kể cả phía trước), các công trình chỉ được xây dựng không quá 02 tầng/08m. Các công trình hiện có trái với quy định này, nếu xây dựng sai giấy phép, phải tổ chức tháo dỡ, cải tạo để phù hợp với quy định; trường hợp có giấy phép, thì phải nghiên cứu, cải tạo xây dựng lại cho phù hợp quy định này.

Việc xây dựng các tuyến đường sắt đô thị, nổi hoặc ngầm, có liên quan đến công trình di tích được xếp hạng, phải đảm bảo hành lang bảo vệ theo quy định tại Luật Di sản văn hóa, các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan và phải được cơ quan chức năng có thẩm quyền về xây dựng và bảo tồn di tích chấp thuận.

Điều 17. Quy định đối với các công trình có giá trị

1. Các công trình có giá trị được phân loại theo Danh mục quy định tại Phụ lục 13, 14 và được đánh dấu sơ đồ vị trí tại Phụ lục 19. Danh mục cụ thể được xác

định, điều chỉnh, bổ sung theo văn bản riêng do Hội đồng nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành theo thẩm quyền.

2. Đối với công trình có giá trị đặc biệt:

a) Tổ chức lập hồ sơ tư liệu gốc, lưu trữ theo quy định để phục vụ cho quá trình quản lý, trùng tu, bảo tồn và phải được tổ chức đánh dấu trên sơ đồ vị trí.

b) Bảo tồn nguyên trạng về mật độ xây dựng, số tầng, chiều cao, hình thức kiến trúc. Riêng đối với các biệt thự cũ xây dựng trước năm 1954 thì thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý và sử dụng nhà biệt thự được xây dựng từ trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Đối với công trình công cộng hoặc biệt thự sở hữu công: được phép cải tạo, nâng cấp nội thất bên trong nhưng phải đảm bảo giữ nguyên hình dáng không gian và chi tiết trang trí; nâng cấp bề mặt vật liệu nội thất trên cơ sở đảm bảo giữ gìn và phát huy đặc điểm kiến trúc gốc;

Đối với biệt thự sở hữu tư nhân, được phép cải tạo nội thất trên cơ sở đảm bảo giữ gìn và phát huy kiến trúc gốc;

Nghiêm cấm phá dỡ, xây dựng gây ảnh hưởng xấu đến công trình có giá trị đặc biệt. Trường hợp công trình hư hỏng, xuống cấp có nguy cơ sập đổ, phải thực hiện việc xây dựng lại đúng kiến trúc và quy hoạch biệt thự cũ và tuân thủ các quy định hiện hành.

c) Xung quanh các công trình có giá trị đặc biệt phải được quy hoạch cảnh quan; đối với các công trình chức năng công cộng, khuyến khích việc dỡ bỏ hàng rào để người dân được trực tiếp tiếp cận; xem xét lập hồ sơ để công nhận di tích lịch sử văn hóa.

d) Trong trường hợp công trình công cộng có giá trị đặc biệt cần thiết phải bổ sung công trình phụ trợ tại khuôn viên thì xem xét, giải quyết trên cơ sở quy định tại điểm c khoản 3 Điều này.

3. Đối với công trình có giá trị đáng chú ý:

a) Lập hồ sơ tư liệu gốc theo quy định để phục vụ cho quá trình quản lý, trùng tu, bảo tồn; lưu trữ hồ sơ theo quy định. Tổ chức đánh dấu trên sơ đồ vị trí.

b) Tùy theo từng trường hợp cụ thể mà công trình được bảo tồn nguyên trạng, bảo tồn từng hạng mục hay chỉ bảo tồn kiểu dáng phong cách kiến trúc công trình.

Đối với công trình có giá trị đáng chú ý, phải giữ nguyên mật độ xây dựng, số tầng, chiều cao của công trình. Riêng đối với các biệt thự cũ xây dựng trước năm 1954 thì thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý và sử dụng nhà biệt thự được xây dựng từ trước năm 1954 trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Đối với công trình công cộng hoặc biệt thự sở hữu công, được phép nâng cấp nội thất bên trong nhưng phải đảm bảo giữ nguyên hình dáng không gian và chi tiết trang trí; được phép nối thông không gian, nâng cấp bề mặt vật liệu nội thất trên cơ sở đảm bảo không ảnh hưởng kết cấu giữ gìn và phát huy đặc điểm kiến trúc gốc;

Đối với biệt thự sở hữu tư nhân, được phép cải tạo nội thất trên cơ sở đảm bảo giữ gìn và phát huy đặc điểm kiến trúc gốc;

Nghiêm cấm việc phá dỡ, xây dựng gây ảnh hưởng xấu đến những công trình này. Trong trường hợp biệt thự hư hỏng, xuống cấp, có nguy cơ sập đổ, phải thực hiện việc chỉnh trang hoặc xây dựng lại theo đúng kiến trúc và quy hoạch biệt thự cũ theo các quy định pháp luật hiện hành.

c) Việc cải tạo xây dựng nhà phụ trợ trong thửa đất chỉ được thực hiện trên cơ sở được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, bố trí phía sau công trình cũ, không nhìn thấy từ ngoài phố; khoảng cách với công trình có giá trị tối thiểu bằng 1/3 chiều cao công trình này tính đến viền mái và không nhỏ hơn 5m (quy định tại Phụ lục 6); Chiều cao khuất tầm nhìn từ ngoài phố (căn cứ chiều cao cơ sở quy định tại Phụ lục 10-B).

Không được phép xây dựng mới trong phạm vi các không gian mở, sân vườn hay khoảng trống phía sau biệt thự, trừ trường hợp việc bổ sung làm phát huy tích cực giá trị nghệ thuật, kiến trúc tổng thể và có ý kiến đồng thuận của cộng đồng dân cư xung quanh; chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc toàn thửa đất phải tuân thủ các quy định về khoảng lùi, mật độ, kiến trúc công trình quy định tại Quy chế này; kiến trúc các công trình phải phù hợp hoặc phát huy kiến trúc công trình có giá trị.

d) Xung quanh các công trình có giá trị đáng chú ý phải được quy hoạch cảnh quan. Đối với các công trình đáng chú ý, có chức năng công cộng, khuyến khích việc dỡ bỏ hàng rào để tạo không gian mở cho khu vực.

4. Đối với công trình có giá trị trung bình:

a) Các công trình này được lập hồ sơ quản lý theo quy định và được tổ chức đánh dấu trên sơ đồ vị trí.

b) Tùy theo từng trường hợp cụ thể mà công trình được phá dỡ hay bảo tồn, giữ lại mặt trước công trình nhưng tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

c) Việc cải tạo, xây mới trong khuôn viên phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, mật độ, kiến trúc công trình quy định tại Quy chế này; Khuyến khích cải tạo theo hướng bảo lưu được các thành phần kiến trúc gốc có giá trị.

5. Đối với các cửa hàng, ki-ốt mặt phố hiện trạng, lấn chiếm khuôn viên một số biệt thự có giá trị, trong khi chờ tháo dỡ, phải cải tạo thành kiến trúc thống nhất cao 1 tầng, có hình thức không gian phù hợp và phát huy tích cực kiến trúc gốc biệt thự, đồng thời đảm bảo tính nguyên bản của công trình có giá trị bên trong.

6. Công trình nhà phố, có đặc điểm kiến trúc tương tự công trình có giá trị tại Khu phố cổ, được quản lý và thực hiện theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu phố cổ.

Điều 18. Quy định đối với các công trình xây mới

1. Các công trình xây dựng mới tuân theo các quy định tại Quy chế này.

2. Phương án kiến trúc và quy mô công trình xây mới phải căn cứ vào thiết kế đô thị được duyệt. Đối với các khu vực chưa có thiết kế đô thị thì căn cứ theo bản vẽ thiết kế không gian đoạn tuyến phố để xem xét, giải quyết.

3. Thiết kế không gian đoạn tuyến phố:

a) Đối với dãy các nhà phố liền kề: Tổ chức kiểm tra hiện trạng, xác định

chiều cao, phân vị ngang điển hình của cả đoạn tuyến dựa theo các công trình có giá trị hoặc đa số các công trình hiện có, thống nhất cao độ nền để đảm bảo mặt đứng công trình xây mới phù hợp; Tổ chức thiết kế mặt đứng đoạn tuyến phố, xung quanh công trình xây mới, dài tối thiểu 70m;

b) Đối với các nhà biệt thự hoặc công thự: Kiểm tra hiện trạng, xác định các công trình có giá trị trên tuyến phố để phát huy hài hòa hình thức kiến trúc; Nghiên cứu tổng thể mặt đứng chung đoạn tuyến phố với các chiều cao tầng điển hình, duy trì các khoảng trống sân vườn hiện có phía trước và giữa mỗi công trình trên tuyến phố.

c) Đối với các công trình xây mới, có chiều cao từ 8 tầng trở lên: Phải tổ chức nghiên cứu trên cơ sở thiết kế không gian đoạn tuyến phố, bao gồm mặt đứng và hình ảnh không gian (có sự tham gia của công trình xây mới), nhìn từ các nút giao thông và điểm nhìn cách 2 bên công trình khoảng 50-100m, tùy theo quy mô công trình.

d) Các bản vẽ thiết kế không gian hoặc mặt đứng đoạn tuyến phố được cơ quan cấp phép lưu giữ và làm căn cứ để nghiên cứu, cấp phép cho các công trình xây dựng mới khác.

4. Mật độ xây dựng tối đa tính theo diện tích lô đất xây dựng công trình phải tuân thủ quy chuẩn xây dựng tại khu vực hiện hành.

5. Chiều cao và khoảng lùi công trình:

a) Tuân thủ thiết kế không gian đoạn tuyến ô phố hoặc thiết kế đô thị, trên cơ sở phù hợp với chiều cao và khoảng lùi được xác định theo ô phố (quy định tại Phụ lục 5-A, 5-B), không gian mở và các quy định liên quan công trình di tích, công trình có giá trị.

b) Căn cứ khoảng lùi của cụm công trình có giá trị để xác định chỉ giới xây dựng phù hợp cho các công trình mới, đảm bảo sự thống nhất trên tuyến phố.

c) Trường hợp nằm bên cạnh thửa đất có công trình có giá trị thì các cửa được mở ra tại các mặt bên phải tuân thủ khoảng cách so với ranh giới thửa đất, tối thiểu là 2m và khoảng cách giữa các công trình, tối thiểu là 4m (quy định tại Phụ lục 8).

d) Trường hợp chưa có thiết kế đô thị hoặc quy hoạch chi tiết thì khoảng lùi tối thiểu của các công trình liền kề được xác định theo chiều rộng mặt cắt ngang phố và chiều cao xây dựng công trình này phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng hiện hành và quy định tại Phụ lục 5-A, 5-B. Đối với phố, ngõ chiều rộng dưới 6m thì công trình xây dựng lớp mặt trước cao không quá 16m.

6. Đối với bố cục vật thể kiến trúc nhỏ, các bộ phận nhô ra của công trình:

a) Đảm bảo tầm nhìn cho các tuyến đường, khai thác cảnh quan một cách tối đa, tạo tầm nhìn đẹp từ các công trình và tạo điểm nhấn kiến trúc cho tuyến đường.

b) Các vật thể kiến trúc nhỏ và phần công trình được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ nhưng phải tuân thủ quy chuẩn hiện hành liên quan.

c) Không được phép làm ban công nhô ra các ngõ, hẻm có chiều rộng dưới 4,0m.

7. Các quy định khác:

a) Đối với các khối nhà nhìn thấy từ tuyến phố phía sau hoặc bên cạnh: phải có kiến trúc mặt đứng phù hợp, tuân thủ quy định về tầng cao và khoảng lùi của các tuyến phố đó.

b) Đối với công trình công cộng: Khuyến khích tạo các khoảng không gian mở lớn phục vụ giao tiếp cộng đồng hoặc tiếp cận công trình, các khoảng cây xanh bên trong hoặc khoảng lưu không với bên ngoài.

c) Trong một số trường hợp cụ thể, có thể điều chỉnh các quy định không gian hiện hành cho công trình công cộng ở mức độ nhất định để phù hợp với sự phát triển hiện tại và tương lai, như khoảng lùi, khoảng lưu không, đảm bảo tiếp cận, thoát người và các quy định khác về an toàn nhưng phải được phép của cơ quan quản lý có thẩm quyền về quy hoạch, kiến trúc.

d) Tại một số vị trí đặc biệt, cho phép xây dựng công trình cao tầng tạo điểm nhấn theo thiết kế đô thị, trên cơ sở đảm bảo các yêu cầu tại khoản 3 Điều 10 của Quy chế này và phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình cao tầng khu vực nội đô lịch sử được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Các công trình xây dựng mới nằm trong hành lang an toàn của tuyến đường sắt đô thị phải có biện pháp an toàn và có thỏa thuận của cơ quan quản lý tuyến đường sắt đô thị trước khi xây dựng.

Điều 19. Quy định về kiến trúc mặt ngoài và mái các công trình

1. Hình thức kiến trúc công trình xây dựng mới:

a) Công trình xây dựng mới phải có kiến trúc hài hòa với tổng thể dãy phố và khu vực.

b) Trường hợp công trình xây dựng mới tiếp giáp các công trình có giá trị thì phải cps hình thức kiến trúc làm phát huy, khai thác nét kiến trúc đặc trưng, tích cực của công trình có giá trị đó.

c) Đối với công trình xây dựng mới có kiến trúc khác biệt với kiến trúc đặc trưng của Khu phố cũ thì hình thức kiến trúc phải đảm bảo đạt hiệu quả kiến trúc tích cực và phải được nghiên cứu trên tổng thể không gian khu vực, tuân thủ quy định của Quy chế này, được Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch Thành phố thông qua trước khi trình Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận.

2. Xử lý mặt đứng:

a) Chiều rộng mặt tiền liên tục của một công trình không được vượt quá 40m; trong trường hợp vượt quá, phải xử lý bằng các khoảng ngắt quãng đoạn khối một cách cân xứng, hài hòa với khoảng ngắt 20m/đoạn (quy định tại phụ lục 9).

b) Tường mặt ngoài công trình phải sơn hoặc ốp vật liệu màu sắc hài hòa chung toàn đoạn tuyến ô phố.

c) Trên khoảng lùi của khối công trình mặt trước khuyến khích việc bố trí sân và trồng cây.

d) Các mảng mặt đứng bên, phía sau công trình phải được quan tâm thiết kế như đối với các mặt tiền và đảm bảo tuân thủ quy định quy chuẩn xây dựng hiện hành.

d) Trong những trường hợp thay đổi mặt trước công trình có giá trị hoặc mở cửa hàng, phải lưu ý nhịp điệu mặt đứng và tỷ lệ của tòa nhà hoặc phân vị tầng chung của dãy phố. Không thiết kế của kính tấm lớn liên tục đến hết cao độ của tầng 2 (quy định tại Phụ lục 10-A).

3. Phần mái:

a) Không sử dụng các tấm lợp bằng tôn và các vật liệu tạm, nhìn thấy được tại mọi điểm nhìn trên phố.

b) Khuyến khích tổ chức không gian xanh khu vực phía trên công trình.

c) Phần mái phải được xử lý kiến trúc hài hòa, phù hợp với hình khối chung công trình.

d) Tổ chức sắp xếp không gian trên mái đảm bảo phù hợp yêu cầu sử dụng, kỹ thuật và hình thức; các thiết bị kỹ thuật nếu có phải được đặt gọn gàng có che chắn, đảm bảo tính thẩm mỹ khi quan sát từ các tầm nhìn công trình cao hơn.

đ) Chiều cao giàn hoa, tum thang (nếu có) tối đa là 3m, tính từ sân thượng.

4. Tường rào:

a) Các mảng, đoạn tường rào nguyên bản của công trình có giá trị phải được bảo tồn và trùng tu.

b) Tường rào của công trình, nếu có, phải được thiết kế thoáng, kết hợp giữa tường xây gạch và hoa sắt; chiều cao tối đa của tường rào là 2.7m so với cốt vỉa hè. Riêng các công trình phục vụ an ninh, quốc phòng, ngoại giao được xem xét xây dựng tường rào phù hợp.

c) Các mái nhà phụ trợ giáp hoặc gắn với tường rào, nếu có, phải đảm bảo không ảnh hưởng đến kiến trúc công trình và tường rào. Trường hợp rào thoáng thì viền mái nhà phụ trợ phải đặt trùng với chi tiết hoặc thanh phân vị ngang của hoa sắt tường rào; trường hợp tường rào xây thì viền mái phải đặt thấp dưới mảng rào tường đặc để không nhìn thấy từ ngoài phố.

5. Bố cục vật thể kiến trúc nhỏ, các bộ phận nhô ra của công trình phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Đảm bảo cảnh quan đẹp, gọn gàng cho tuyến phố và bản thân công trình; khuyến khích phối kết tạo điểm nhấn kiến trúc cho tuyến phố.

b) Phần nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ của các vật thể kiến trúc nhỏ, phần công trình và các thiết bị phải thực hiện theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

c) Chiều rộng các rèm che ngoài cửa phải bằng chiều rộng của ô cửa tương ứng. Mái vải hoặc vật liệu mềm được phép rộng hơn chiều rộng cửa tối đa 20 cm về mỗi bên.

d) Các hệ thống thoát nước mưa, nước thải của công trình phải đảm bảo mỹ quan đô thị, không để lộ và thoát trực tiếp ra đường.

đ) Các hệ thống dây điện, dây thông tin liên lạc được giấu vào ống gen dưới biển quảng cáo, đảm bảo mỹ quan đô thị.

e) Các bồn chứa nước, các thiết bị kỹ thuật, các thiết bị điều hòa, thông gió, vật dụng ảnh hưởng thẩm mỹ phải được bố trí phía sau mái dốc hay trên mái bằng và không thể nhìn thấy được từ các địa điểm công cộng, đường sắt đô thị.

Nghiêm cấm lắp đặt các thiết bị ở phía mặt chính, nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

Điều 20. Xử lý che chắn bề mặt các kiến trúc kém thẩm mỹ

1. Các công trình kém thẩm mỹ là các công trình có hình khối, tỷ lệ, chi tiết không phù hợp với cảnh quan đặc trưng Khu phố cũ, hoặc là các công trình, nhóm công trình có hiện trạng xây dựng coi nói, lộn xộn, không đủ diện tích đất cho phép.

2. Mặt tiền hoặc mặt sau, mặt bên các công trình kém thẩm mỹ không được phép mở cửa sổ lộ ra trên tầm nhìn mặt phố và phải được xử lý che chắn đối với các hướng nhìn quan trọng theo các giải pháp sau:

a) Không cho phép xây dựng mới công trình có chiều cao đột biến kể cả trường hợp vẫn nằm trong giới hạn chiều cao cho phép của ô phố) so với các công trình liền kề nếu không có giải pháp đảm bảo thẩm mỹ của các mặt bên, mặt sau của công trình;

b) Trồng cây có tán phù hợp che chắn trong trường hợp có vỉa hè trồng cây, vườn hoa phía trước;

c) Đối với các công trình hiện hữu có mảng tường đặc kém thẩm mỹ thì khắc phục bằng cách cải tạo, chỉnh trang, hợp thửa, hợp khối công trình hoặc có biện pháp che chắn phù hợp. Trong trường hợp công trình phía trước không được phép xây dựng thì phải có giải pháp chỉnh trang, trang trí, che phủ hoặc sơn đồng màu diện tích của mảng tường lộ ra;

d) Sử dụng các mảng, bộ phận kiến trúc nhẹ, thoáng như mảng tường nhẹ, mái hoặc kết hợp cây xanh, quảng cáo để che phủ nhóm công trình kém thẩm mỹ;

đ) Quy hoạch, thiết kế đô thị các công trình xây dựng mới có quy mô lớn, liên tục hoặc hợp khối để che chắn hoặc tạo bố cục phù hợp làm sạch đẹp cảnh quan;

e) Cải tạo sửa chữa mặt tiền công trình đảm bảo tỷ lệ, hình khối, vật liệu màu sắc phù hợp.

Điều 21. Biển hiệu, quảng cáo, mái hiên, trưng bày bán hàng

1. Tổ chức tháo dỡ các biển hiệu, mái hiên cũ, tạm trên các tuyến phố; giải tỏa, gỡ bỏ tất cả các mái hiên di động tại các mặt phố, trả lại không gian sử dụng chung trên vỉa hè, lòng đường và mỹ quan đô thị.

Các mái che dạng bạt và rèm cửa được gắn trên lanh-tô, không được có bề rộng vượt quá chiều rộng của các ô cửa kính. Mái hiên trên một dãy nhà phố liền kề phải được bố trí, cải tạo, chỉnh trang, cấp phép xây dựng đảm bảo thống nhất về cốt cao độ, hình thức và độ vươn xa theo thiết kế chung được duyệt.

2. Tổ chức tháo dỡ tất cả các biển quảng cáo che mặt nhà hoặc có hình thức hoặc được lắp đặt trái với quy định của Quy chế này. Việc cấp phép biển quảng cáo phải được xem xét trên cơ sở mặt đứng của đoạn phố hoặc tuyến phố để quyết

định kích thước, vị trí và màu sắc phù hợp, hài hòa.

3. Việc quảng cáo bằng bảng, biển và băng - rôn trong Khu phố cũ phải tuân theo các quy định hiện hành của Nhà nước và của Ủy ban nhân dân Thành phố và một số quy định sau:

a) Mỗi mặt tiền nhà chỉ được đặt tối đa 02 biển theo chiều ngang trong đó 01 biển đặt tại tầng 1 hoặc mặt ban-công tầng 2. Không cho phép diện tích biển quảng cáo tấm lớn quá 1/3 tầng nhà, trừ các chi tiết biển hiệu có từ trước 1954.

b) Cho phép gắn thêm biển hiệu trên tường chắn mái hoặc mảng tường của các công trình nhưng phải đảm bảo không lấn át chi tiết kiến trúc đặt biển, không vượt quá 1/3 tầng nhà, có hình thức và màu sắc hài hòa; mỗi công trình chỉ được đặt 01 biển loại này trên 1 mặt phố. Khuyến khích biển hiệu chỉ có chữ và lô-gô, không nền biển.

c) Tại các tuyến phố đặc biệt, các biển hiệu không được che khuất các yếu tố cấu thành kiến trúc công trình có giá trị đặc biệt hoặc đáng chú ý như các đường gờ, lanh tô, trán tường, tay vịn.

d) Tại các dãy tuyến phố biệt thự loại A, các công trình có giá trị đặc biệt, ngoài việc thực hiện các quy định của Quy chế này, còn phải tuân thủ quy định:

Biển hiệu chỉ được đặt 01 vị trí ở cạnh hoặc ngay bên trên cổng trước của công trình, có kích thước nhỏ hơn và hài hòa với trụ, xà dầm hoặc mảng tường cạnh cổng.

Trường hợp gắn vào công trình, biển phải được gắn vào trụ hoặc mảng tường bên hoặc ngay trên cửa sảnh chính. Các biển ngang chỉ có chữ và lô-gô thì không sử dụng nền biển, có chiều cao và chiều rộng hài hòa, và chỉ nằm trong diện tích mảng chi tiết kiến trúc mặt tiền đặt biển của nhà.

đ) Đối với công trình đáng chú ý, thực hiện quy định tại điểm d khoản 3 Điều này nhưng được phép đặt thêm 01 biển quảng cáo có chiều cao không quá 1/4 chiều cao tầng và chiều ngang không quá chiều rộng tường khối nhà đặt biển.

e) Các biển quảng cáo không phù hợp được quy định cụ thể tại Phụ lục 10-A.

4. Chiều dài của biển hiệu phải tương ứng với chiều dài của ô kính bày hàng, nếu có.

Khuyến khích các biển hiệu nằm gọn trong các mảng tường chi tiết kiến trúc, nội dung cô đọng, tỷ lệ chữ hài hòa với diện tích biển.

5. Không cho phép quảng cáo tại các biệt thự giá trị đặc biệt, các tuyến phố biệt thự loại A, quảng cáo dưới mọi hình thức trên mái hiên, quảng cáo bằng các biển băng chữ chạy xung quanh ô cửa mặt tiền, hoặc có kích cỡ, màu sắc biển lòe loẹt làm ảnh hưởng bố cục mặt tiền tuyến phố;

Không cho phép lắp dựng biển quảng cáo che phủ diện tích toàn bộ mặt tiền; lắp đặt các loại bóng đèn chiếu sáng trên toàn bộ mặt đứng công trình, gây chói, loá ảnh hưởng đến các công trình xung quanh và người đi đường.

6. Việc trưng bày bán hàng, hàng hóa phải đảm bảo không lấn chiếm vỉa hè, lòng đường và tuân thủ các quy định hiện hành về trật tự đô thị.

7. Ủy ban nhân dân các quận có trách nhiệm xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện những nội dung quy định tại khoản 1, 2 Điều này.

Mục 3

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Điều 22. Quản lý đối với hệ thống đường giao thông

1. Đối với tổ chức giao thông:

a) Giữ nguyên mạng lưới giao thông và mặt cắt ngang đường.

b) Phân cấp, tổ chức và quản lý mạng lưới đường theo đúng quy định, phù hợp với tính chất chức năng của tuyến đường.

c) Tuân thủ các quy định hiện hành về quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng hệ thống đường đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội.

d) Quản lý vỉa hè, lòng đường theo đúng qui định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

đ) Mọi hoạt động cải thiện hạ tầng giao thông không được làm giảm các diện tích cây xanh; việc đốn hạ cây xanh phải được sự đồng ý của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Đối với bãi đỗ, nơi để xe, giao thông tĩnh:

a) Các bãi đỗ, nơi để xe được bố trí theo đồ án quy hoạch, gắn kết với các tuyến giao thông công cộng trong khu vực, đường vành đai; có khoảng cách phù hợp nhu cầu đi bộ đến các khu vực trung tâm, mua sắm. Tổ chức, bổ sung các điểm, bãi đỗ xe tại không gian ngầm của các quảng trường, khoảng lưu không đường bộ có bề mặt không ngầm nước.

b) Đối với các công trình xây dựng mới, phải bố trí không gian để xe của bản thân công trình và khách bên trong tùy theo quy mô, tính chất công trình.

c) Các bến xe bus được bố trí theo đúng quy hoạch điểm đỗ xe, dễ quan sát, thuận tiện giao thông, gần nơi tập trung đông người và đảm bảo mỹ quan; có bản đồ hướng dẫn, khuyến khích kết hợp với giới thiệu các nội dung du lịch.

d) Đối với vỉa hè và bó vỉa, phải giữ nguyên vật liệu, cách thức ốp lát bề mặt vỉa hè; có kế hoạch cải tạo, nâng cấp vật liệu vỉa hè phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội và đặc điểm tuyến phố; cải thiện tăng diện tích cây xanh trên các diện tích vỉa hè không sử dụng cho việc đi lại, giao tiếp.

đ) Tổ chức lối đi và tiện nghi hướng dẫn cho người tàn tật theo quy định. Khuyến khích việc đi bộ và phương tiện giao thông sử dụng năng lượng sạch như xe đạp, xe điện.

Điều 23. Quản lý đường sắt đô thị

1. Các tuyến đường sắt đô thị phải được xây dựng tuân thủ theo Quy hoạch chung.

2. Đối với các công trình nằm trong khu vực hành lang an toàn tuyến đường sắt nổi hay ngầm phải đảm bảo tuân thủ theo quy định về hành lang bảo vệ, an toàn của đường sắt theo các quy định liên quan; đảm bảo xử lý tiếng ồn, bụi ở mức cao nhất.

3. Chiều rộng hành lang an toàn của tuyến đường sắt đô thị số 1 tối thiểu phải là 3m, tính từ mép đường hoặc ga; các tuyến ngầm phải có bán kính là 30m, tính từ trục tâm đường hầm mỗi chiều.

4. Các khu vực xung quanh tuyến đường sắt đô thị đi nổi phải được đảm bảo tầm mỹ cảnh quan không gian theo tầm nhìn từ các tuyến đường này. Các bồn chứa nước, thiết bị kỹ thuật, thông gió, ăng ten, trạm thu phát sóng và các vật dụng ảnh hưởng tầm mỹ khác không được phép để lộ trong khoảng cách 200m, tính từ mép đường sắt đô thị.

5. Việc tổ chức các tuyến đường sắt đô thị phải đảm bảo không gây ảnh hưởng đến các công trình di tích, di sản, các tuyến phố, ô phố đặc trưng và hình thái Khu phố cũ. Phải có đánh giá tác động môi trường của các dự án đường sắt đối với Khu phố cũ. Các tuyến đường sắt đi qua khu vực di tích phải có thỏa thuận của cơ quan quản lý ngành văn hóa.

6. Việc bố trí các lối lên xuống ga, cửa kỹ thuật phải đảm bảo:

a) Hạn chế tối đa phạm vi chiếm dụng đất và được bố trí tại các lô đất sử dụng vào mục đích công, tiếp giáp; trường hợp không có các lô đất này hoặc do yêu cầu kỹ thuật, không thể bố trí tại các lô đất này thì xem xét, bố trí tại vỉa hè hoặc các vị trí khác;

b) Không che chắn tầm nhìn ảnh hưởng đến an toàn của các phương tiện giao thông, ngõ, đường ra vào hiện có của khu vực và cảnh quan.

7. Thiết kế kiến trúc các lối lên xuống có hình thức phù hợp với ngôn ngữ kiến trúc của Khu phố cũ, theo hướng phù hợp khí hậu, kiến trúc kết hợp cây xanh, thoáng, mát.

8. Tổ chức, xây dựng tổ hợp công trình gắn với nhiều loại phương tiện, điểm dừng xe buýt, taxi để trung chuyển hành khách; tổ chức quảng trường giao thông, lối đi bộ qua đường; khuyến khích kết nối các ga đường sắt với tổ hợp các công trình dịch vụ công cộng, sử dụng đồng người.

Điều 24. Quản lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác

1. Đối với hệ thống cấp nước:

a) Hệ thống cấp nước sạch phải kết nối với hệ thống cấp nước chung Thành phố, đảm bảo áp lực, giảm tỷ lệ thất thoát; Bổ sung hệ thống cấp nước cứu hỏa và cấp nước công cộng.

b) Xây dựng, lắp đặt bể, bồn chứa nước dự trữ đặt kín bên trong mỗi công trình.

2. Đối với hệ thống thoát nước mưa, nước thải:

a) Xây dựng hệ thống thoát nước mưa, nước thải theo hình thức nửa riêng; Cải tạo hệ thống cống bao, cống chính và xây dựng giếng tách để không xả nước thải trực tiếp vào các hồ. Tổ chức thu gom 100% nước thải đưa về các trạm xử lý

nước thải của Thành phố theo kế hoạch, lộ trình được phê duyệt.

b) Tất cả các công trình phải có hệ thống xử lý nước thải trước khi thải ra hệ thống công chung khu vực. Các đường thoát nước mỗi hộ gia đình phải đấu nối vào hệ thống công ngầm chung của khu, cụm trước khi thải ra hệ thống công khu vực. Nghiêm cấm việc tự ý đục, xây dựng đường công sai quy định.

3. Đối với hệ thống phòng cháy chữa cháy:

Việc quy hoạch và xây dựng, bảo tồn, sửa chữa cải tạo và xây mới các công trình trong phạm vi Khu phố cũ phải tuân thủ các quy định, quy chuẩn hiện hành về phòng cháy chữa cháy.

4. Đối với hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc:

a) Hạ ngầm toàn bộ hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, đặt trong các tuy-nel, hào cáp. Bổ sung hệ thống điện chiếu sáng lễ hội tại các tuyến phố chính, các tuyến phố thương mại, dịch vụ trong khu vực.

b) Cải tạo các trạm biến áp được đặt trên các cột, theo hướng tổ chức các trạm biến áp hạ thế mới, kín hoặc ngầm, tại các vị trí không ảnh hưởng đến người đi bộ và tầm nhìn giao thông, đảm bảo khối tích chiếm chỗ nhỏ nhất.

c) Cải tạo hệ thống chiếu sáng phù hợp với không gian, thống nhất về quy cách, kiểu dáng kỹ thuật, đảm bảo ánh sáng theo quy định, đẹp cảnh quan và tiết kiệm năng lượng.

Cột đèn chiếu sáng trong Khu phố cũ phải có các mẫu riêng, có thiết kế đẹp, phù hợp với cảnh quan của các tuyến phố, tiện dụng, đảm bảo kỹ thuật và an toàn. Khuyến khích sử dụng các mẫu phục dựng theo nguyên gốc.

d) Sắp xếp ngăn nắp các hộp kỹ thuật điện - thông tin liên lạc. Các thiết bị thu phát tín hiệu như ăng-ten dàn, cột, parabol, BTS và các thiết bị khác, các thiết bị kỹ thuật phải được bố trí phía sau mái dốc hay trên mái bằng, không được để nhìn thấy được từ các địa điểm công cộng.

5. Đối với vấn đề vệ sinh, môi trường, sinh thái:

a) Các cơ sở sản xuất có khả năng gây ô nhiễm, xả khí thải độc hại, độ ồn cao phải được di chuyển khỏi khu vực. Không được phép sử dụng các thiết bị sinh hoạt và làm việc gây tiếng ồn, khí thải gây ảnh hưởng các hộ gia đình, cơ quan và khu vực.

b) Các ống thoát nước của điều hoà nhiệt độ không được để nước chảy tự do ra hè phố.

c) Thiết lập các đường thu gom rác thuận tiện vệ sinh, giao thông, đảm bảo không ảnh hưởng tới mỹ quan đô thị. Chất thải rắn phải được phân loại, thu gom, đưa đến khu xử lý chất thải rắn tập trung theo quy hoạch của Thành phố. Bố trí các thùng rác thống nhất kiểu dáng, đảm bảo mỹ quan và vệ sinh tiện lợi tại các khu vực công cộng.

d) Cải tạo lại các nhà vệ sinh công cộng hiện có và lắp đặt mới tại các khu vực công cộng phục vụ du lịch.

đ) Đối với các dự án đầu tư, cải tạo đô thị, chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường. Trong quá trình thi công, cải tạo, xây dựng công trình, các chủ đầu tư phải có biện pháp bảo đảm an toàn, trật tự công cộng, vệ sinh xung quanh khu vực thi công theo quy định của pháp luật và Ủy ban nhân dân Thành phố.

e) Cải thiện chất lượng môi trường nước tại các hồ trong khu phố. Phục hồi, mở rộng các diện tích sân vườn, tạo sự thông thoáng cho công trình. Bổ sung cây xanh, tăng diện tích cây xanh hè phố, cây xanh sân vườn bên trong các công trình và trên ban công.

6. Các cửa hàng xăng dầu phải được bố trí phù hợp với quy hoạch hệ thống cửa hàng xăng dầu của Thành phố; tuân thủ các quy định chuyên ngành hiện hành về khoảng cách đến công trình công cộng đông người, công trình dân dụng xung quanh và các quy định an toàn khác; đảm bảo thuận lợi về giao thông bên trong cửa hàng và không gây ảnh hưởng giao thông khu vực; cải tạo nâng cấp trang thiết bị, hình thức cửa hàng phù hợp cảnh quan khu vực.

7. Các công trình tiện ích đô thị khác phải đảm bảo:

a) Bố trí các ca-bin điện thoại công cộng, các máy rút tiền tự động đồng đều tại các vị trí thuận lợi, an toàn; thống nhất về kiểu dáng và phù hợp cảnh quan khu vực.

b) Bố trí các biển, bản đồ hướng dẫn du lịch, có thể kết hợp cụm nhóm với các máy rút tiền, ca bin điện thoại, tại các không gian mở, bến đỗ xe buýt, các cửa nhà ga, tường kỹ thuật đường sắt đô thị.

c) Bố trí ghế nghỉ phục vụ công cộng, đài phun nước tại các không gian mở.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 25. Trách nhiệm quản lý nhà nước

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội:

a) Chỉ đạo quản lý nhà nước trong việc kiểm soát phát triển Khu phố cũ Hà Nội theo đúng quy hoạch và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc được duyệt;

b) Chỉ đạo tổ chức lập thiết kế đô thị theo các quy định của pháp luật hiện hành;

c) Chỉ đạo xây dựng cơ chế, chính sách, tài chính và các điều kiện khác hỗ trợ công tác bảo tồn, cải tạo và phát triển Khu phố cũ theo hướng bảo tồn di sản, cải thiện môi trường sống, bảo đảm mỹ quan đô thị;

d) Chỉ đạo tổ chức kiểm tra, giám sát trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện nội dung quy định của Quy chế này; Chỉ đạo sơ kết, tổng kết rút kinh nghiệm để sửa đổi, bổ sung, hoàn chỉnh quy định, các văn bản quản lý.

2. Trách nhiệm của các sở, ngành của Thành phố:

a) Sở Xây dựng Hà Nội:

Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân Thành phố trong việc thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quản lý, sử dụng nhà biệt thự và các công trình có giá trị; theo dõi, tổ chức lập và đôn đốc công tác lập hồ sơ quản lý các công trình có giá trị và lưu trữ theo quy định;

Tham mưu giúp Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành cơ chế, chính sách, các văn bản quy phạm pháp luật trong quản lý nhà biệt thự và các công trình có giá trị; cấp giấy phép xây dựng; quản lý trật tự xây dựng trong khu phố cũ Hà Nội;

Cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền, hướng dẫn Ủy ban nhân dân các quận thực hiện cấp giấy phép xây dựng trong Khu phố cũ Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật và Quy chế này;

Lập Kế hoạch chung và phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận tổ chức thực hiện Kế hoạch chỉnh trang đô thị, dỡ bỏ những phần xây coi rọi làm biến dạng kiến trúc khuôn viên công trình, xử lý mái tôn, mái tạm, mái vẩy, mái hiên di động lấn chiếm không gian theo quy định của pháp luật và Quy chế này.

Là đầu mối phối hợp với các sở: Quy hoạch – Kiến trúc, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Giao thông vận tải, Ủy ban nhân dân các quận tổ chức thực hiện quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trong Khu phố cũ Hà Nội theo quy định của pháp luật, Quy chế này và theo thẩm quyền của từng cơ quan, đơn vị;

Tổ chức thanh tra, kiểm tra việc thực hiện theo Quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội:

Tham mưu giúp Ủy ban nhân dân Thành phố trong việc tổ chức quản lý phát triển và định hướng kiến trúc đô thị khu vực phố cũ Hà Nội, lập thiết kế đô thị theo các quy định của pháp luật;

Hướng dẫn các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện nội dung của Quy chế này; Tổ chức sơ kết, tổng kết rút kinh nghiệm để đề xuất sửa đổi, bổ sung, hoàn chỉnh Quy chế này và các quy định, các văn bản quản lý khác có liên quan;

Chủ trì lập danh mục, kế hoạch thiết kế đô thị riêng cho các tuyến phố, ô phố trong Khu phố cũ và đơn vị tổ chức lập, thực hiện theo phân cấp được pháp luật quy định; Hướng dẫn Ủy ban nhân dân các quận tổ chức lập thiết kế đô thị riêng theo thẩm quyền và cho ý kiến thống nhất đối với từng đồ án thiết kế đô thị, hồ sơ thiết kế không gian, mặt đứng đoạn tuyến phố trong Khu phố cũ; Thỏa thuận phương án kiến trúc các công trình có chiều cao từ 7 tầng trở lên, các dự án đầu tư, công trình kiến trúc điểm nhấn trong Khu phố cũ;

Phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định giải pháp kiến trúc và thẩm định hồ sơ quản lý công trình có giá trị;

Tham gia ý kiến chuyên ngành về bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị của các công trình di sản có giá trị chủ đạo, giá trị đặc biệt, di tích hoặc các công trình ở vị

trí quan trọng, nhạy cảm trong Khu phố cũ;

Tổ chức thanh tra, kiểm tra tuân thủ quy hoạch, thiết kế đô thị được phê duyệt theo thẩm quyền và quy định của pháp luật;

Tổ chức công bố Quy chế này theo quy định.

c) Sở Văn hóa và Thể thao; Sở Du lịch Hà Nội:

Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân Thành phố trong việc thực hiện quản lý nhà nước đối với các hoạt động văn hóa, thể thao, kinh doanh du lịch, quảng cáo liên quan hoặc có tác động đến quy hoạch, không gian, cảnh quan Khu phố cũ Hà Nội;

Tham mưu giúp Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức quản lý nhà nước đối với các hoạt động bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị của các công trình di sản, di tích và các hoạt động khác trong lĩnh vực văn hóa, du lịch có liên quan đến quy hoạch, không gian, cảnh quan Khu phố cũ Hà Nội; Hướng dẫn Ủy ban nhân dân các quận tổ chức quản lý nhà nước theo thẩm quyền và quy định của pháp luật đối với các hoạt động này.

d) Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Chủ trì, phối hợp với các sở: Tài chính, Xây dựng và các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu giúp Ủy ban nhân dân Thành phố xây dựng cơ chế, chính sách, tài chính và các điều kiện khác hỗ trợ công tác bảo tồn, cải tạo và phát triển Khu phố cũ theo hướng bảo tồn di sản, cải thiện môi trường sống, bảo đảm mỹ quan đô thị.

đ) Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội:

Chịu trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch các phân khu đô thị, đảm bảo tuân thủ các nội dung quy định trong Quy chế này và các quy định khác có liên quan.

3) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các quận Ba Đình, Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Tây Hồ:

a) Tổ chức tuyên truyền để cộng đồng dân cư, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện nghiêm túc các quy định của Quy chế này; tổ chức hỗ trợ việc thực hiện quyền giám sát cộng đồng;

b) Tổ chức lập thiết kế đô thị riêng một số tuyến phố, ô phố theo Danh mục được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt và theo thẩm quyền được phân cấp;

c) Cấp phép xây dựng; Tổ chức thanh tra, kiểm tra theo thẩm quyền đối với công tác xây dựng cải tạo, sửa chữa công trình, đảm bảo tuân thủ các quy định của Quy chế này và các quy định hiện hành khác;

d) Tổ chức quản lý nhà nước về trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật và quy định của Quy chế này; chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân Thành phố về kết quả thực hiện hoạt động quản lý nhà nước trong lĩnh vực trật tự xây dựng;

đ) Lập Danh mục, xây dựng và tổ chức thực hiện Kế hoạch chỉnh trang đô thị, dỡ bỏ những phần xây coi nói làm biến dạng kiến trúc khuôn viên công trình,