

VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI****ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 73/2024/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội****ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật
ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

*Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ
quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;*

*Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 6 năm 2016 của Chính
phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản
Quy phạm pháp luật;*

*Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính
phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5
năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật
ban hành văn bản quy phạm pháp luật;*

*Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính
phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 6
năm 2016 và sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 154/2020/NĐ-CP
ngày 31 tháng 12 năm 2020;*

Căn cứ Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

Căn cứ Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 02 tháng 7 năm 2024 của HĐND Thành phố thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 6126/TTr-QHKT ngày 30 tháng 12 năm 2024 và Chủ tịch Hội đồng thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội tại Báo cáo thẩm định số 5556/BC-HĐTD ngày 02 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là “**Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội**”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/01/2025.

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, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Công Thương, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Tài chính, Lao động - Thương binh và Xã hội; Trưởng Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Chế xuất Hà Nội; Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Dương Đức Tuấn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

**QUY CHẾ
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý cảnh quan đô thị, nông thôn và kiến trúc các công trình xây dựng theo quy hoạch được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa dân tộc, đặc trưng kiến trúc Thủ đô Hà Nội.

2. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc đô thị phù hợp với điều kiện thực tế của Thủ đô Hà Nội và của từng khu vực quản lý trên địa bàn Thành phố.

3. Quy định về kiến trúc các loại hình công trình làm cơ sở cho việc bảo tồn giá trị văn hóa, di sản và phục vụ công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc, đầu tư, xây dựng, quản lý trật tự xây dựng và các công tác quản lý khác có liên quan trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh:

a) Quy chế này quy định về quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội trong phạm vi địa giới hành chính của thành phố Hà Nội, tổng diện tích là khoảng 3.359,84 km²;

b) Đối với khu vực, dự án, công trình đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đồ án Thiết kế đô thị riêng được duyệt hoặc đã được chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

2. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với cơ quan quản lý nhà nước, các doanh nghiệp, nhà thầu xây dựng, chủ đầu tư, các tổ chức chính trị xã hội, nghề nghiệp và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Ban công là một thiết kế theo chiều ngang với phạm vi hẹp được nhô ra hẳn so với bức tường mặt ngoài của tòa nhà, có rào chắn lan can an toàn và nối liền trước một cánh cửa thông vào ngôi nhà.

2. Công trình điểm nhấn là công trình có kiến trúc hoặc chức năng nổi bật trong tổng thể của một khu vực quy hoạch hoặc cụm công trình; có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan khu vực hoặc thu hút nhiều hoạt động công cộng đô thị.

3. Công trình cao tầng là công trình có số tầng từ 9 trở lên.

4. Công trình điểm nhấn cao tầng là công trình có chiều cao đột biến so với các khu vực xung quanh.

5. Hợp khối là việc xây dựng công trình riêng lẻ trên ít nhất hai lô đất riêng biệt trở lên thành hình thức như một khối công trình, do cơ quan quản lý quy hoạch - kiến trúc xem xét quyết định.

6. Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật là khu vực quy hoạch để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật khác.

7. Khu vực nhà ở hiện hữu trong đô thị là những khu vực được xác định trong các đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu có chức năng ở và tính chất “hiện hữu, hiện trạng, cải tạo” (như khu dân cư hiện hữu, khu dân cư hiện hữu chỉnh trang, nhóm nhà ở hiện hữu,...).

8. Không gian mở là không gian trồng sử dụng làm quảng trường, sân, vườn hoa, cây xanh, tiểu cảnh phía trước hoặc xung quanh công trình.

9. Khu vực điểm nhấn đô thị là khu vực có khác biệt về cấu trúc không gian, cảnh quan đô thị.

10. Lô gia là khoảng hành lang trong nhà hướng ra bên ngoài có một mặt thoáng, có thiết kế lùi vào bên trong và gắn liền với tổng thể ngôi nhà.

11. Mái đua là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian hè đường và ngoài chỉ giới xây dựng công trình.

12. Mái là bộ phận bao phủ phần trên cùng của một tòa nhà.

13. Mái đón là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đua ra tới cổng vào nhà hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà.

14. Mái hè phố là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

15. TOD là từ viết tắt của cụm từ Transit Oriented Development (tiếng Anh), là thuật ngữ quốc tế, được dùng trong quy hoạch để chỉ mô hình phát triển đô thị theo định hướng phát triển giao thông công cộng, lấy các đầu mối giao thông công cộng làm điểm tập trung phát triển các chức năng chủ yếu là thương mại, dịch vụ, các chức năng công cộng khác và dân cư nhằm tối ưu khoảng cách, bán kính phục vụ, giảm tối đa thời gian hoạt động giao thông và hình thành tiếp hệ thống giao thông phân tán.

16. Vỉa hè (hè phố) là bộ phận của đường giao thông với chức năng chính là phục vụ cho người đi bộ, đi xe đạp, phục vụ nhu cầu tiếp cận với các công trình lân cận hai bên tuyến, bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, cây xanh và các tiện ích đô thị. Vỉa hè đóng vai trò là không gian công cộng, góp phần tạo nên giá trị về kiến trúc cảnh quan của đô thị, nơi diễn ra các hoạt động kinh tế, văn hóa, xã hội của người dân.

Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội

1. Các nguyên tắc chung.

a) Tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp với định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam và điều kiện thực tế tại Thủ đô; phù hợp định hướng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, các quy hoạch khác có liên quan được cấp có thẩm quyền phê duyệt, các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật, bản Quy chế này và các quy định khác của Pháp luật có liên quan.

b) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới, kết quả nghiên cứu ứng dụng trí tuệ nhân tạo...; tiếp thu có chọn lọc các thành tựu, xu hướng quốc tế, phù hợp với thực tiễn Việt Nam, bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; góp phần xây dựng nền kiến trúc tiên tiến, hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

c) Bảo đảm hài hòa giữa phát triển kinh tế với bảo vệ quốc phòng, an ninh, tài nguyên môi trường, phòng chống thiên tai, giảm thiểu tác động của biến đổi khí hậu. Kiểm soát tình trạng phát triển quá tải để hạn chế suy giảm và xuống cấp tài nguyên cảnh quan, môi trường, tác động xấu đến phát triển bền vững.

d) Đảm bảo việc phát triển mới song hành với việc giữ gìn, bảo tồn và phát triển các giá trị truyền thống về kiến trúc công trình và tổ chức cảnh quan làng xóm, bảo tồn văn hóa bản sắc của các khu vực.

đ) Quản lý kiến trúc cần phải tính đến các đặc điểm, đặc thù của từng khu vực, phong tục tập quán, văn hóa truyền thống. Việc xây dựng công trình phải được quản lý chặt chẽ đồng bộ về kiến trúc, không gian, cảnh quan; bảo đảm chức năng hoạt động hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể xung quanh. Đối với các khu đất có điều kiện tổ chức công trình điểm nhấn cao tầng nằm trong khu vực nội đô lịch sử thì được phép nghiên cứu công trình cao tầng; tầng cao, chiều cao cụ thể xác định trong thiết kế đô thị riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt, trên cơ sở đặc điểm hiện trạng, khả năng đáp ứng hạ tầng, yêu cầu bảo vệ các không gian di tích, lịch sử lân cận (nếu có) và có ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý chuyên ngành.

e) Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

2. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.

*Bản đồ vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù xác định cụ thể tại **Phụ lục 01** kèm theo Quy chế này.*

a) Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về kiến trúc, cảnh quan:

Việc quản lý kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực đó.

Trong từng trường hợp cụ thể, việc cải tạo, tác động tới kiến trúc cảnh quan tại khu vực này cần được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận theo quy trình, quy định hiện hành; đảm bảo phù hợp quy hoạch chuyên ngành và các yêu cầu khác có liên quan.

b) Các tuyến đường chính đô thị, các tuyến đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch và an ninh quốc phòng:

Các tuyến đường chính đô thị: tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn cho các trục đường chính. Khoảng lùi công trình cần được nghiên cứu phù hợp với từng chức năng công trình nhằm đảm bảo phù hợp về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; đảm bảo khả năng tiếp cận công trình; đảm bảo các điều kiện về chiếu sáng tự nhiên và an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối.

Các tuyến phố đi bộ: bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố, hình thành không gian cho các hoạt động đường phố; sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người; tỷ lệ diện tích mảng tường đặc của mặt tiền (mặt ngoài) công trình tiếp giáp tuyến phố đi bộ không quá 20%, khuyến khích tạo hành lang đi bộ phía trước kết nối các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố.

Các tuyến đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: cần nghiên cứu hình thức kiến trúc công trình phù hợp với tính chất, chức năng của trục đường.

c) Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên:

Hạn chế tối đa việc xây dựng mới các công trình trong khu vực di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh và trong khu vực được bảo tồn. Trong trường hợp cần thiết phải đầu tư xây dựng mới, kiến trúc công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh và phải được cơ quan quản lý chuyên ngành xem xét, thỏa thuận; trường hợp cần thiết, cơ quan quản lý chuyên ngành được giao chủ trì báo cáo UBND Thành phố xem xét việc tổ chức xin ý kiến Hội đồng Kiến trúc, các chuyên gia, nhà khoa học phù hợp với lĩnh vực chuyên ngành theo quy trình quy định.

Việc cải tạo, nâng cấp các hạng mục công trình, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khuôn viên các khu vực: Khuyến khích tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn để kết nối không gian nhằm nâng cao giá trị lịch sử, văn hóa và tăng khả năng tiếp cận của cộng đồng dân cư, hạn chế các tác động làm che khuất tầm nhìn, ảnh hưởng tới cảnh quan, kiến trúc các công trình, không gian khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

d) Các khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên lớn:

Trong quá trình triển khai quy hoạch, dự án đầu tư tại các khu vực trung tâm công cộng, phương án kiến trúc cần ưu tiên các không gian mở, các không gian phù hợp để phục vụ các hoạt động văn hóa, giải trí của nhân dân.

Hình thức kiến trúc cần được nghiên cứu đảm bảo tính đồng bộ tại các khu trung tâm, công cộng, phù hợp với các chức năng sử dụng. Trong quá trình thiết kế, xây dựng, khuyến khích ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới phù hợp với thực tiễn Việt Nam, bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

Các không gian gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc xây dựng mới với các công trình hiện có tại khu vực, kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

đ) Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị:

Kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ và tạo lập TOD khác.

Tùy từng vị trí cụ thể trong các khu vực đô thị có tác động tới kiến trúc cảnh quan khu vực, trong quá trình nghiên cứu lập dự án đầu tư, cơ quan quản lý về quy hoạch, kiến trúc xem xét báo cáo UBND Thành phố về kiến trúc, cảnh quan dự án để tổ chức xin ý kiến Hội đồng Kiến trúc Thành phố.

e) Các khu vực cửa ngõ đô thị:

Ưu tiên tạo lập được các không gian mở (quảng trường, tượng đài, vườn hoa trước công trình), các không gian phù hợp để phục vụ các hoạt động văn hóa, giải trí của nhân dân và tạo điểm nhấn cho đô thị, các trục giao thông cảnh quan, kết nối các không gian mở, cũng như các trục giao thông có các công trình văn hóa, thương mại theo quy hoạch; Khuyến khích các công trình thương mại, dịch vụ không xây dựng cổng, tường rào, sử dụng cây xanh, vườn hoa hoặc quảng trường nhỏ để góp phần mở rộng không gian khu vực cửa ngõ.

Vị trí các khu vực cửa ngõ đô thị được xác định cụ thể tại các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị được duyệt và tại **Phụ lục 02** kèm theo Quy chế này.

g) Các yêu cầu khác:

Khuyến khích hình thành hệ thống hành lang đi bộ có mái che, kết nối với các công trình công cộng, đầu mối giao thông công cộng.

Đối với các công trình (dân dụng, hạ tầng, đầu tư công) được xây dựng mới có đông người sử dụng, thiết kế cần thể hiện được giá trị kiến trúc, đổi mới sáng tạo, yếu tố tiên tiến hơn các công trình tương tự đã được xây dựng.

Kiến trúc công trình cần đảm bảo các yêu cầu về phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu.

3. Khu vực ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng.

a) Các khu vực có ý nghĩa quan trọng phải được rà soát, xác định lập các thiết kế đô thị riêng để quản lý về kiến trúc chung cũng như để xây dựng các công trình trong khu vực.

b) Danh mục các khu vực ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng được xác định tại **Phụ lục 03** kèm theo Quy chế này và phải được lập kế hoạch tổ chức triển khai, thực hiện, trên cơ sở các Chương trình, Kế hoạch định kỳ theo giai đoạn của Thành phố và các địa phương đã phê duyệt, ban hành; đồng thời tiếp tục rà soát để lập kế hoạch bổ sung các khu vực ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng thuộc danh mục nhưng chưa thuộc danh mục kế hoạch đã được phê duyệt.

c) Vị trí, ranh giới các khu vực lập thiết kế đô thị sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập nhiệm vụ và đồ án thiết kế đô thị riêng, trên cơ sở các đồ án quy hoạch phân khu đô thị được duyệt và danh mục các khu vực ưu tiên lập thiết kế đô thị nêu tại **Phụ lục 03** kèm theo Quy chế này.

4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang.

a) Các khu vực, tuyến phố ưu tiên chỉnh trang phải được rà soát định kỳ, trong đó chú trọng các khu vực thuộc các khu vực có ý nghĩa quan trọng nhưng hiện trạng còn chưa được cải tạo chỉnh trang đồng bộ. Các khu vực ưu tiên chỉnh trang xác định tại các đồ án quy hoạch phân khu được duyệt và được đưa vào danh mục các khu vực ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng xác định tại khoản 3 Điều này hoặc danh mục quy hoạch chi tiết cải tạo, chỉnh trang.

b) Căn cứ các kế hoạch, danh mục lập các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị của UBND Thành phố và các quận, huyện, thị xã theo giai đoạn đã phê duyệt để triển khai thực hiện, đồng thời tiếp tục rà soát bổ sung, điều chỉnh các khu vực, tuyến phố cần ưu tiên chỉnh trang vào danh mục xác định tại điểm c, khoản 3 Điều này để đáp ứng các yêu cầu theo từng thời điểm cụ thể.

Điều 5. Các công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

1. Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc.

a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ và Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng (Xác định cụ thể tại **Phụ lục 04** kèm theo Quy chế này).

b) Nhà ga đường sắt trung tâm Thành phố, nhà ga hàng không dân dụng; Cầu trong đô thị từ cấp II trở lên, ga đường sắt nội đô từ cấp II trở lên hoặc nhà ga có 2 tuyến đi qua. Tổ chức nội thất không gian bên trong các nhà ga.

c) Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử trên địa bàn Thành phố.

d) Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo kiến trúc, cảnh quan đô thị của Thành phố. Công trình quan trọng trong đô thị; công trình tại cửa ngõ hàng không, đường thủy, đường bộ; các quảng trường trung tâm, các khu vực không gian mở lớn và trên các tuyến đường chính được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Các công trình khác cần quản lý, kiểm soát chặt chẽ do Sở Quy hoạch - Kiến trúc tham mưu đề xuất và được UBND Thành phố chấp thuận.

2. Việc tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc công trình tuân thủ quy định tại Điều 17 Luật Kiến trúc và Mục 3, Chương II, Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

3. Tổ chức, cá nhân có phương án kiến trúc trúng tuyển được thực hiện các bước tiếp theo của dự án khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật đấu thầu.

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan thành phố Hà Nội

1. Định hướng chung.

a) Định hướng chung về kiến trúc cho toàn Thành phố:

Không gian, kiến trúc cảnh quan toàn Thành phố cần tuân thủ quy hoạch không gian cảnh quan Đồ án Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội và Quy định quản lý ban hành theo đồ án Quy hoạch chung; Kiến trúc công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan trong đồ án quy hoạch các cấp độ được duyệt. Khuyến khích thi tuyển phương án kiến trúc công trình để có sự đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng, lâu dài trở thành các tài sản đô thị có giá trị. Xây dựng kiến trúc đô thị hiện đại, kết hợp với gìn giữ, kế thừa các công trình kiến trúc lịch sử, các công trình có giá trị và lưu giữ được dấu ấn các giai đoạn hình thành và phát triển của Thành phố.

Phát triển kiến trúc đô thị hài hòa với điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa, xã hội, môi trường, trình độ khoa học kỹ thuật và đặc biệt chú trọng tạo bản sắc kiến trúc cho các khu vực nội đô mang tính lịch sử. Nghiên cứu ứng dụng vật liệu thân thiện với môi trường để đạt tiêu chí “công trình xanh - kiến trúc bền vững”, từng

bước hình thành không gian cảnh quan thân thiện, hòa nhập với thiên nhiên; bảo đảm sử dụng đất đai tiết kiệm, hiệu quả; thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của công trình kiến trúc.

Tạo lập các trục không gian với kiến trúc, cảnh quan hiện đại kết nối hệ thống các không gian công cộng lớn của Thành phố gắn kết với các không gian mở, vùng sinh thái tự nhiên. Xây dựng các trục vành đai, hướng tâm thành trục không gian kiến trúc cảnh quan đô thị có không gian mở, nhiều cây xanh, đa chức năng và tạo lập các điểm nhấn trên các trục đường nhằm tạo lập hình ảnh cho Thủ đô.

Quản lý chiều cao công trình phù hợp quy hoạch được duyệt, theo nguyên tắc bố trí công trình cao tầng tại các điểm khu vực trung tâm trong đô thị có điều kiện giao thông thuận lợi đồng thời đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đặc biệt khuyến khích tại các khu vực phát triển theo định hướng giao thông công cộng (TOD) và phụ cận nhằm tạo dựng các khu vực đô thị nén có kiến trúc hiện đại, hiệu quả sử dụng đất tối ưu với lợi thế của mạng lưới giao thông công cộng; Xây dựng các công trình cao tầng phù hợp quy hoạch trên các trục đường vành đai, tuyến đường hướng tâm và tuyến đường chính khu vực theo hướng hợp lý. Xây dựng các công trình có tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu sử dụng đất giảm dần ra hướng ngoài các khu vực trung tâm TOD, hướng đến việc giữ gìn các khu vực không gian xanh hoặc xây dựng mật độ thấp trong đô thị.

Khuyến khích tạo lập các không gian mở, không gian sinh hoạt cộng đồng sử dụng công cộng trong đô thị, kết nối các không gian công cộng, không gian ngầm nhằm tạo ra mạng lưới đi bộ liên hoàn trong Thành phố, có giá trị về mặt thẩm mỹ và công năng, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.

Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, thảm cỏ, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng.

Thiết kế kiến trúc công trình phải phù hợp với khí hậu nhiệt đới gió mùa, đáp ứng các điều kiện về thông gió tự nhiên, thân thiện với người đi bộ như tạo ra nhiều không gian xanh, có mái che, không gian mặt nước và cần có giải pháp giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị, giảm tiếng ồn đô thị, thích ứng với biến đổi khí hậu, giảm phát thải hiệu ứng nhà kính.

Khuyến khích các công trình hỗn hợp bố trí không gian trống tại tầng 1 để tổ chức không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình, liên hoàn giữa các công trình trong phạm vi khối đế, tạo sân vườn, hồ cảnh, giếng trời kết hợp bố trí tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc tạo cảnh quan đô thị xanh, đẹp và thân thiện.

Kiến trúc công trình dọc khu vực các sông, rạch phải hài hoà với không gian mặt nước, gắn với các giải pháp đảm bảo hành lang thoát lũ và thích ứng với điều kiện thủy văn của sông.

Ưu tiên tạo lập cảnh quan phục vụ công cộng ở nhiều cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở) đảm bảo kang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường nhằm góp phần nâng tỷ lệ người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm ngập lụt, tăng không gian xanh.

Phát triển kiến trúc tại nông thôn cần kế thừa và phát triển các hình thái, phong cách và chi tiết kiến trúc truyền thống kết hợp hiện đại. Nghiên cứu các giải pháp thiết kế phù hợp với đặc điểm thiên nhiên, con người, tôn trọng địa hình, thiên nhiên và khí hậu từng khu vực; kế thừa kinh nghiệm xây dựng, phòng, chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu.

Bảo tồn tôn tạo cấu trúc, không gian, kiến trúc, cảnh quan các công trình di tích, các làng nghề truyền thống, các công trình có giá trị. Xác định và tổ chức các vùng đệm bảo vệ sự phát triển của các làng xóm hiện hữu trong khu vực phát triển đô thị; Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu theo nguyên tắc bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, tạo sự thống nhất về chiều cao, màu sắc công trình.

b) Định hướng về kiến trúc khu trung tâm: Ngoài việc thực hiện theo các nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, cần đảm bảo các yêu cầu sau đây:

Quản lý không gian cảnh quan đô thị và kiến trúc công trình theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt. Việc phát triển công trình công trình cao tầng cần cân đối một cách hợp lý để hạn chế sự quá tải lên hệ thống cơ sở hạ tầng hiện hữu, hạn chế các tác động đối với cấu trúc đô thị và các giá trị văn hóa - xã hội, các di sản kiến trúc, tuân thủ quy định hiện hành của pháp luật và Quy chế này.

Bảo tồn, tôn tạo cảnh quan các công trình di tích lịch sử, văn hoá, kiến trúc đô thị có giá trị. Thực hiện các dự án bảo tồn, tôn tạo, cải tạo, tái thiết, bổ sung hạ tầng xã hội, đề xuất phát triển một số khu vực theo mô hình TOD tập trung nâng tầm và đẩy mạnh hiệu quả hình thái phát triển khu vực trung tâm hành chính, tài chính, thương mại vốn sẵn có. Bảo tồn, tôn tạo cảnh quan, các công trình di tích lịch sử, văn hóa, kiến trúc đô thị có giá trị.

Tăng cường cải tạo cảnh quan, kiến trúc công trình tại các khu vực khác nhau có tính đặc trưng văn hóa như Khu phố Cổ, Khu phố Cũ, Hoàng thành Thăng

Long, Trung tâm chính trị Ba Đình. Thiết kế cải tạo chỉnh trang cảnh quan đô thị các trục tuyến phố quan trọng, đặc trưng (quanh hồ Hoàn Kiếm, phố Lý Thường Kiệt, Trần Hưng Đạo...). Hình thành khu phố đi bộ, hạn chế phương tiện giao thông cá nhân; nghiên cứu khai thác giá trị vỉa hè đường phố để phát triển dịch vụ ẩm thực, thương mại đặc thù truyền thống, trải nghiệm văn hóa phố cổ, dịch vụ đêm.

Bảo tồn, phục dựng giá trị của công trình kiến trúc và các trục không gian đô thị có giá trị như trục văn hoá: Điện Biên Phủ - Tràng Tiền - Nhà hát Lớn, Trục tài chính - ngân hàng: Ngô Quyền, Trục thương mại - dịch vụ Trần Quang Khải, Ga Hà Nội,... nhằm xây dựng trung tâm kinh tế - tài chính - thương mại của Thủ đô, khai thác giá trị di sản kết hợp với văn hoá. Nghiên cứu phát triển ngầm tại khu vực các tuyến phố trung tâm thương mại kết nối với trục không gian sông Hồng.

Chỉnh trang kiến trúc nhà ga trung tâm Hà Nội, chỉnh trang các trục cảnh quan thuộc không gian khu phố Cổ, kết nối với không gian cảnh quan ngoài sông Hồng. Nghiên cứu áp dụng mô hình TOD để hình thành không gian công cộng có giá trị cho khu vực nội đô.

Cải tạo chỉnh trang cảnh quan, kiến trúc công trình xây dựng có giá trị bị xuống cấp. Các công trình xây mới cần nghiên cứu có kiến trúc hài hòa với kiến trúc công trình hiện có, quy mô vừa phải, phù hợp với không gian khu trung tâm. Chú trọng bổ sung tiện ích cho người đi bộ cũng như không gian cho người đi bộ, đường dành cho xe đạp.

c) Định hướng về kiến trúc khu đô thị hiện hữu: Ngoài việc thực hiện theo các nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, cần đảm bảo các yêu cầu sau đây:

Quản lý không gian cảnh quan đô thị và kiến trúc công trình theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt. Tạo lập các không gian điểm nhấn về kiến trúc theo quy hoạch cho từng khu vực trong khu đô thị hiện hữu, kết nối với không gian công cộng, không gian quan trọng tại khu vực trung tâm; tạo thành các trục cảnh quan đẹp trong Thành phố. Tạo công trình điểm nhấn tại các cửa ngõ, trục hướng tâm.

Các công trình công cộng xây dựng trong khu vực trung tâm đô thị có thể xem xét gia tăng hệ số sử dụng đất, giảm mật độ xây dựng để đáp ứng nhu cầu sử dụng và tăng không gian xanh. Hạ tầng và tiện ích đô thị cần có các giải pháp để góp phần giảm ngập lụt, nâng cao chất lượng môi trường đô thị. Khuyến khích hình thành các không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị.

Việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ cần thực hiện theo hướng đảm bảo không ảnh hưởng đến không gian vùng bảo tồn (nếu có), cho phép xây dựng tối đa tầng cao và không gian ngầm; bổ sung tiện ích công cộng (chỗ để xe, cây xanh, vườn hoa, sân chơi) và hạ tầng xã hội.

Nghiên cứu có phương án từng bước tái cấu trúc đô thị, các khu vực dân cư hiện có thấp tầng, cao tầng nhằm cải thiện môi trường, phát huy hiệu quả sử dụng đất đô thị, tăng các tiện ích công cộng, giao thông, hạ tầng, công viên, văn hóa, khu vui chơi, TDTT,...

d) Định hướng về kiến trúc khu phát triển mới: Ngoài việc thực hiện theo các nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, cần đảm bảo các yêu cầu sau đây:

Quản lý kiến trúc công trình theo các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt. Khuyến khích xây dựng công trình cao tầng theo quy hoạch, giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích cây xanh và tạo khoảng lùi lớn hơn quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn.

Khuyến khích phát triển các hạ tầng ngầm theo quy hoạch trong khu đô thị hiện hữu và xây dựng mới gắn với các công trình cao tầng theo các trục giao thông công cộng sức tải lớn (TOD) và trên các tuyến đường vành đai, hướng tâm.

Đối với các khu vực cải tạo chỉnh trang, các trục, các tuyến phố, các khu vực công cộng, quảng trường trong khu vực cần bổ sung các tiện ích công cộng kết nối dễ dàng với các công trình đầu mối giao thông. Bảo tồn tôn tạo cấu trúc, không gian, kiến trúc các công trình di tích, các làng nghề truyền thống để phát huy giá trị cho khu vực và cảnh quan xung quanh. Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu.

Ưu tiên tạo lập cảnh quan phục vụ công cộng ở nhiều cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở) đảm bảo khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường, tăng không gian xanh. Khuyến khích tạo ra các không gian sử dụng công cộng trong đô thị. Khuyến khích kết nối các không gian công cộng, không gian ngầm đô thị.

đ) Các khu vực không gian xanh, vành đai xanh 2 bên các sông và nêm xanh:

Gồm các khu vực trục Sông Hồng - Sông Đuống, vành đai xanh Sông Nhuệ (phía Nam sông Hồng) và các nêm xanh; các nêm xanh phía Bắc sông Hồng dọc theo đầm/hồ Vân Trì, các sông Cà Lồ, sông Thiếp, mặt nước khu vực Cổ Loa và các tuyến sông, mương khác.

Các khu vực này cần phát huy cảnh quan hệ thống sông hồ, mặt nước, không gian xanh để giữ và phát huy hình ảnh đặc trưng đô thị xanh của Hà Nội, cần kiểm

soát đảm bảo phát triển theo hướng sinh thái, tránh sự phát triển lan tỏa của các khu vực đô thị thuần túy; Tổ chức không gian, phát triển dịch vụ du lịch trên sông và ven sông gắn với các di tích ven sông, các làng nghề truyền thống, làng xóm hiện hữu hai bên các con sông để tạo thành các tuyến không gian cảnh quan sinh thái đặc trưng đô thị - sông hồ của Hà Nội.

Các tuyến bờ bãi 2 bên bờ các dòng sông phải được quy hoạch mới hoặc cải tạo chỉnh trang để đảm bảo không gian cảnh quan các dòng sông, kênh mương, mặt nước văn minh, sạch đẹp, có các giải pháp xử lý chống ô nhiễm môi trường và tạo lập các không gian mở, không gian xanh phục vụ nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi và giải trí của người dân.

Đối với khu vực trục Sông Hồng - Sông Đuống phát triển là không gian xanh trung tâm của đô thị trung tâm, không gian văn hóa sáng tạo, trực phát triển kinh tế - xã hội và là không gian điểm nhấn biểu tượng của Thủ đô Hà Nội, phát triển đô thị, công viên sinh thái hai bên sông, trị thủy, khai thác giá trị cảnh quan, cảng sông, du lịch hai bên sông. Các nội dung quy định quản lý cụ thể tại Điều 8 Quy chế này.

Các vành đai xanh Sông Nhuệ và nêm xanh, các nêm xanh phía Bắc Sông Hồng là các khu vực 2 bên các dòng sông, hồ, đầm, mặt nước có chức năng tạo lập các tuyến, trục cảnh quan không gian xanh, sinh thái cho các khu vực phát triển đô thị. Các khu vực này được kiểm soát phát triển theo hướng kiểm soát và cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư, làng xóm hiện hữu; tăng cường tối đa các không gian xanh kết nối mặt nước với các khu đô thị ngoài khu vực và xây dựng các khu vực dự án phát triển đô thị hạn chế về mật độ xây dựng và tầng cao, đảm bảo tính chất, chức năng chủ đạo là các tuyến vành đai xanh, sinh thái trung tâm cho các khu vực phát triển đô thị tiếp giáp. Các nội dung quy định quản lý cụ thể tại Điều 8 Quy chế này.

e) Khu vực giáp ranh nội, ngoại thị:

Tạo sự chuyển tiếp về mặt không gian, chiều cao công trình, hình thức kiến trúc giữa đô thị và nông thôn. Xây dựng mô hình nhà ở phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất thủy văn, đảm bảo phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sống. Cải tạo nâng cấp hạ tầng xã hội và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hướng phát triển văn minh, hiện đại, thân thiện môi trường. Xác định và tổ chức các vùng đệm bảo vệ sự phát triển của các làng xóm hiện hữu trong khu vực phát triển đô thị.

Việc quy hoạch và quản lý cảnh quan kiến trúc, xác định các mô hình không gian ngoài đô thị tại khu vực này phải đảm bảo sự ổn định, bền vững, tránh việc phát triển đô thị tự phát gây biến đổi cảnh quan, tính chất ngoài đô thị của khu vực.

Đối với các khu vực đất ở, làng xóm hiện hữu ngoài đô thị: ngoài việc kiểm soát phát triển, khuyến khích các hoạt động đầu tư, thiết kế và xây dựng nhà vườn khu vực ngoại thành tạo ra các khu vực có môi trường, phong cách sống cân bằng với thiên nhiên; Cải tạo chỉnh trang hệ thống sông hồ, khống chế chỉ giới xây dựng, tăng cao phù hợp cảnh quan khu vực.

g) Các khu vực khác (bao gồm khu vực các điểm dân cư nông thôn, các khu chức năng và khu vực nông nghiệp,...nằm ngoài các khu vực nêu tại các điểm b, c, d, đ, e khoản 1 Điều này):

Bảo vệ và phát huy các hình thái nông thôn truyền thống, cấu trúc làng xóm, kiến trúc cảnh quan đặc trưng của địa phương.

Khuyến khích kiến trúc sử dụng vật liệu tự nhiên, hài hoà với địa hình tự nhiên, các hình thức kiến trúc dân gian, phục vụ đa chức năng gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái.

Tối ưu hóa vành đai xanh nông nghiệp theo hướng bảo vệ môi trường, hiện đại hóa sản xuất.

*(Bản đồ ranh giới, vị trí phân vùng quản lý kiến trúc, cảnh quan các khu vực xác định tại **Phụ lục 05** kèm theo Quy chế này).*

2. Định hướng cụ thể về không gian cảnh quan đô thị.

a) Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

Trục không gian Sông Hồng: Kết hợp với sông Đuống để hình thành không gian xanh trung tâm của đô thị trung tâm, không gian văn hóa sáng tạo, trục phát triển kinh tế - xã hội và là không gian điểm nhấn biểu tượng của Thủ đô Hà Nội; phát triển đô thị, công viên sinh thái hai bên sông, trị thủy, khai thác giá trị cảnh quan, cảnh sông, du lịch hai bên sông. Cụ thể quy định tại Điều 8 Quy chế này.

Trục Hồ Tây - Ba Vì: Kết hợp đồng bộ không gian với Đại lộ Thăng Long, Quốc lộ 6 với xây dựng trục kết nối văn hóa Thăng Long - Xứ Đoài để kết nối trung tâm Thủ đô với thành phố phía Tây và kết nối các tỉnh lân cận phía Tây. Nghiên cứu công trình kiến trúc cao tầng phù hợp với không gian cảnh quan từng khu vực. Cụ thể quy định tại Điều 8 Quy chế này.

Trục không gian Hồ Tây - Cổ Loa: là trục kết nối di sản đô thị lịch sử, kết hợp đồng bộ không gian kết nối Hồ Tây - Cầu Tứ Liên - Cổ Loa. Bố trí các công trình văn hóa, triển lãm, công trình biểu tượng, kết hợp với các làng truyền thống, cảnh quan mặt nước và khu di tích Thành Cổ Loa trở thành không gian lịch sử và văn hóa đặc sắc trong vùng đô thị phía Bắc. Cụ thể quy định tại Điều 8 Quy chế này.

Trục Nhật Tân - Nội Bài: là trục phát triển kinh tế, đô thị thông minh, hiện đại, kết hợp đồng bộ kiến trúc, cảnh quan với không gian trục Bắc Thăng Long - Nội Bài, kết nối với các tỉnh phía Bắc, Tây Bắc và Đông Bắc, hành lang kinh tế Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh, đường xuyên Á, gần với Cảng hàng không quốc tế Nội Bài và Thành phố phía Bắc.

Trục Nam Hà Nội: phát triển mới trục không gian phía Nam gần với trục văn hóa Mỹ Đình - Ba Sao - Bái Đính; Kết nối di sản Thăng Long - Hoa Lư, gần với vùng di tích Hương Sơn - Tam Chúc, Cảng hàng không thứ 2 - Vùng Thủ đô và đô thị vệ tinh Phú Xuyên, đồng bộ với trục quốc lộ 1A, 1B, đường Hồ Chí Minh, kết nối cao tốc Tây Bắc và các tỉnh phía Nam, tạo dư địa và động lực phát triển mới.

b) Các không gian mở và các khu vực cảnh quan tự nhiên: Gồm các khu chức năng đặc thù, như: Vùng cảnh quan vườn quốc gia Ba Vì; Vùng cảnh quan Quan Sơn - Hương Tích; Vùng cảnh quan Núi Sóc. Thực hiện theo khoản 2 Điều 4 Quy chế này và các quy định sau:

Quản lý về cảnh quan, kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường theo quy hoạch được duyệt.

Lập quy hoạch các vùng cảnh quan đặc thù, trong đó lấy cảnh quan tự nhiên làm trọng tâm và là đối tượng để bảo tồn, tôn tạo, kết hợp với quy hoạch chuyên ngành (quy hoạch bảo tồn, quy hoạch phát triển du lịch, quy hoạch bảo vệ môi trường) để quản lý phát triển các dịch vụ văn hóa, vui chơi giải trí, công cộng nhằm phục vụ du lịch và cộng đồng.

Các quy hoạch chuyên ngành (Quy hoạch bảo tồn di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, Quy hoạch phát triển du lịch, Quy hoạch bảo vệ môi trường, Quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng) phải đảm bảo sự đồng bộ và kết hợp với quy hoạch các vùng cảnh quan đặc thù để bảo tồn và tôn tạo các di tích, cụm di tích; bảo vệ rừng và cảnh quan đặc thù, không gian cảnh quan mặt nước hồ, sông suối hiện có để phát triển bền vững và đa dạng sinh học.

Tại các khu vực cảnh quan đặc thù Quan Sơn, Sóc Sơn, Ba Vì: Khuyến khích trồng rừng, bảo tồn và phục hồi cảnh quan để tăng không gian xanh và cảnh quan

tự nhiên cho khu vực; phát triển du lịch kết hợp với bảo vệ môi trường và bảo vệ các di tích lịch sử, văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng hiện có theo quy hoạch phát triển du lịch, quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng Thành phố, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

c) Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

Tiếp tục duy trì vành đai xanh, hành lang xanh, nêm xanh lồng ghép với khu vực đô thị nhằm mục đích cân bằng sinh quyển, cân bằng vi khí hậu và cân bằng chất lượng không khí, tăng cường khả năng tự làm sạch của đô thị.

Hệ thống công viên đô thị: Xây dựng mới các công viên quy mô lớn với tính chất đa dạng, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường; hình thành các khu du lịch, khu văn hóa phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách tham quan du lịch; kết nối thành hệ thống bằng các dải cây xanh dọc sông rạch và các trục giao thông chính, các trục cảnh quan. Các công viên quy mô lớn cần có thêm chức năng hồ điều tiết.

Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn Thành phố; tạo thành hệ thống mảng xanh liên hoàn các công viên quy mô nhỏ để kết hợp hài hòa với hệ sinh thái, cảnh quan sông nước, điểm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa, đài phun nước.

Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực. Trồng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông.

Khuyến khích tháo bỏ hàng rào hiện hữu, những trường hợp đặc biệt thì bố trí hàng rào thấp và thưa thoáng đối với các công viên công cộng, tạo không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị. Tăng cường chiếu sáng các khu công viên để bảo đảm an ninh và mỹ quan đô thị.

Thiết kế cây xanh cách ly kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện.

Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, vườn hoa và không gian cho cộng đồng. Bảo vệ và cải tạo hệ thống sông rạch, xây

dựng hành lang cây xanh và công trình bảo vệ chống xói lở sông rạch để phát triển bền vững. Cải tạo chỉnh trang các tuyến kênh rạch ô nhiễm, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch.

3. Định hướng cụ thể về kiến trúc.

a) Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:

Quản lý kiến trúc hoặc thiết kế đô thị các đoạn tuyến phố theo hướng đảm bảo bố cục không gian hiện đại, sinh động nhưng ngăn nắp, văn minh; bố cục các công trình trên tuyến vừa chú trọng tạo các diện chính hướng về đường phố, các hướng nhìn quan trọng vừa đồng thời tạo nhịp điệu, chiều sâu đô thị, các khoảng trống không gian cần thiết như sân chơi, cây xanh, vườn hoa...; lưu ý hướng đến sự phù hợp khí hậu, tiết kiệm năng lượng và hạn chế tối đa tiếng ồn, ô nhiễm khí thải từ giao thông.

Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng 1 để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ.

Khuyến khích tổ chức các lối đi bộ có mái che hoặc tại tầng 1 liên thông kết nối các công trình trên đoạn tuyến phố hoặc toàn tuyến phố để tạo lối đi bộ liên hoàn và tăng hiệu quả sử dụng công trình.

Kiến trúc cần thống nhất một số nguyên tắc (về màu sắc, tầng cao, vật liệu,...) để tạo nên tính đặc trưng và liên tục của một đoạn dãy phố. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

Sử dụng màu sắc, vật liệu hoàn thiện thân thiện, phù hợp cảnh quan chung, không làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân và việc lưu thông trên tuyến đường tiếp giáp. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng sẵn có tại địa phương và các vật liệu thân thiện với môi trường.

Via hè (hè phố) thiết kế cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, phù hợp với định hướng tổ chức không gian của từng trục đường (thương mại, dịch vụ, công viên, công trình công cộng, khu dân cư...) và các kết nối giao thông công cộng (các nhà chờ xe buýt, nơi chờ xe taxi, lối băng qua đường...) theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo hài hòa không gian xung quanh khu vực. Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu; đảm bảo tiếp cận cho người khuyết tật, người khiếm thị sử dụng. Sử dụng vật liệu và các lớp kết cấu vỉa

hệ cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm. Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc.

Cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây phù hợp và hài hòa với không gian đô thị của từng trục đường. Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc đô thị hai bên đường. Thiết kế nắp đan bồn cây đẹp, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè. Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè: khuyến khích bố trí các bồn cỏ, hoa kết nối để tăng cường cảnh quan đường phố.

b) Khu vực hiện hữu:

Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để hình thành kiến trúc đồng bộ cho tuyến phố và khu vực đô thị.

Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung; phải có tính tương đồng về hình khối, màu sắc, phân vị công trình với các công trình kế cận (trừ một số trường hợp có quy định tại Thiết kế đô thị riêng hoặc một số công trình đặc thù). Nghiên cứu bổ sung không gian mở trong các khu hiện hữu; khi cấp phép xây dựng công trình cần xem xét có quy định riêng tạo khoảng lùi để hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

Đối với một số khu vực, cụm công trình kiến trúc xuống cấp ảnh hưởng mỹ quan đô thị, cần có kế hoạch, giải pháp triển khai thực hiện việc chỉnh trang, khắc phục.

Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè theo hướng giảm bê tông hóa kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách (đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật).

c) Khu vực đô thị mới:

Các khu vực tuyến phố, đường phố trong các khu vực đô thị mới được quản lý theo điểm a khoản này, đồng thời cần thực hiện theo các quy định sau đây:

Các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc phù hợp khí hậu, hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường; hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới.

Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, cao tầng, mật độ cao dọc theo các trục đường chính đô thị; khuyến khích kết nối với các bến, trạm giao thông công cộng đặc biệt là đường sắt đô thị.

Các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu vực đô thị mới cần tạo lập được cảnh quan đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực.

Khuyến khích xây dựng các tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng phù hợp đặc điểm của từng dự án, từng khu vực đô thị mới.

Hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài cần nghiên cứu kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc để hình thành điểm nhấn tại các khu trung tâm. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng.

d) Khu vực giáp ranh nội ngoại thị:

Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình tại các vị trí giáp ranh giữa nội và ngoại thị. Định hướng phát triển kiến trúc khu vực phù hợp với đặc trưng, tính chất phát triển đô thị của từng khu vực. Đối với một số khu vực phù hợp hoặc cửa ngõ có thể nghiên cứu không gian và công trình kiến trúc khác biệt để tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

Kiểm soát không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực giáp ranh giữa nội thị và ngoại thị theo hướng xây dựng nhà thấp tầng với mật độ thấp, phù hợp với cấu trúc làng hiện có, hạn chế tăng mật độ xây dựng; giữ gìn các không gian mặt nước, cây xanh hiện có; bảo tồn, tôn tạo và tái tạo các không gian văn hóa truyền thống, các công trình, cụm công trình mang đặc trưng văn hóa của làng xóm khu vực giáp ranh. Các khu vực xây mới phải tuân thủ quy hoạch được duyệt.

Quản lý, kiểm soát, bảo tồn, tôn tạo và tái tạo các không gian văn hóa truyền thống, các công trình, cụm công trình có giá trị văn hóa, lịch sử, kiến trúc.

Xây dựng mô hình ở phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất thủy văn, đảm bảo phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sống. Cải tạo nâng cấp hạ tầng xã hội

và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hướng phát triển văn minh, hiện đại, thân thiện môi trường.

Cải tạo chỉnh trang hệ thống sông hồ, không chế chỉ giới xây dựng, tăng cao phù hợp cảnh quan khu vực.

Tạo được nét đặc trưng cho từng khu, cụm công nghiệp. Tổ chức không gian công cộng, nâng cao chất lượng môi trường sinh hoạt, làm việc cho công nhân và người lao động.

đ) Khu vực các điểm dân cư nông thôn và nông thôn:

Các công trình được phép xây dựng tại các điểm dân cư nông thôn cần hướng đến sự đơn giản trong hình thức kiến trúc, giữ gìn bản sắc kiến trúc truyền thống, không xây dựng theo các phong cách lai tạp, trang trí rườm rà; Khuyến khích xây dựng các công trình công cộng và nhà ở theo phong cách kiến trúc truyền thống đồng bằng Bắc Bộ, có hiên, mái ngói, bố cục không gian và hình thức, màu sắc truyền thống; đồng thời khuyến khích xây dựng nhiều công trình tạo thành các khu vực, tổng thể, tuyến, quần thể công trình hướng đến phong cách truyền thống. Kết cấu, cấu tạo công trình phải đảm bảo tính bền vững, chống chịu được gió bão, lũ lụt và thiên tai khác.

Các công trình riêng lẻ, rải rác tại các khu vực nông thôn nằm ngoài các điểm dân cư: ngoài các yêu cầu nêu trên, còn cần có hình thức kiến trúc phù hợp với đặc điểm, vị trí đơn lẻ của công trình; phù hợp và không phá vỡ cảnh quan thiên nhiên của khu vực, đồng thời đảm bảo các yêu cầu an toàn, an ninh trong sử dụng.

e) Khu vực bảo tồn:

Thực hiện theo Luật Di sản văn hoá và các quy định hiện hành. Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan: Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan của công trình và khu vực. Các công trình, biệt thự kiến trúc đặc thù có giá trị cần được giữ nguyên hoặc bảo tồn và phát huy giá trị công trình theo quy định pháp luật.

g) Khu vực dự trữ phát triển:

Cần tuân thủ các quy định về quy hoạch, xây dựng trong các khu vực này. Trong một số trường hợp cần phải xây dựng công trình trong các khu vực, chỉ xây

dựng các công trình chức năng đơn lẻ phục vụ các yêu cầu, lợi ích của nhà nước hoặc cộng đồng, khuyến khích các dạng công trình tiền chế, lắp ghép, có khả năng di động hoặc tái sử dụng.

h) Khu vực công nghiệp:

Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, đổi đa hoá mảng xanh, gắn kết tối đa với các điều kiện tự nhiên sẵn có. Sử dụng các công nghệ đảm bảo phù hợp với các quy định hiện hành và đảm bảo việc bảo vệ môi trường.

i) Kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm, quảng trường:

Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị phù hợp; có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian quảng trường, khu vực trung tâm. Công trình tiếp giáp quảng trường cần thiết kế thân thiện với người đi bộ. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe không nhìn thấy được từ quảng trường hay khu vực trung tâm.

k) Khu vực dân cư hiện hữu, làng xóm đô thị hóa:

Bảo vệ và phát huy các khoảng không gian trống, không gian mở, vườn hoa, cây xanh, mặt nước hiện có. Bảo vệ, bảo tồn và phát huy các công trình di tích văn hóa, lịch sử và khu vực xung quanh. Hình thành các không gian giao tiếp cộng đồng trong đô thị từ các khu vực không gian mở, công viên vườn hoa, các tuyến phố đi bộ hữu ích.

Có giải pháp sửa chữa, khắc phục các tồn tại về kiến trúc cảnh quan theo hướng lập quy hoạch chi tiết để quản lý gắn với cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư; ưu tiên mở rộng các ngõ, tuyến giao thông nội bộ để kiểm soát xây dựng và đảm bảo yêu cầu phòng cháy, chữa cháy.

Kiến trúc công trình hướng tới sự đồng bộ; quản lý kiến trúc mái theo hướng thống nhất; có giải pháp che chắn các bồn chứa nước, các thiết bị sinh hoạt, không gian phơi quần áo... để đảm bảo mỹ quan đô thị.

Khuyến khích hợp khối hoặc đồng bộ hợp khối, thống nhất chiều cao, tầng cao, mái và vật liệu, màu sắc các công trình xây dựng liền kề trên các tuyến phố.

Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc

1. Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc.

a) Kiến trúc phải tính đến các đặc điểm (về vị trí địa lý; về quy mô, diện tích; về địa chất, thủy văn; về khí hậu, thời tiết; về không gian và mối quan hệ với xung quanh), đặc thù của từng khu vực, phong tục tập quán, văn hóa truyền thống để đề xuất giải pháp thiết kế khác nhau tương ứng.

b) Tổ chức không gian tổng thể: Cần phải hướng đến sự phù hợp đối với điều kiện tự nhiên và xã hội mỗi vùng, khu vực, từ các phân vùng văn hóa tự nhiên cho đến các khu vực dân cư cảnh quan cụ thể; tôn trọng và phát huy các đặc điểm địa hình tự nhiên, nhất là các khu vực cảnh quan sông, hồ, các khu vực biến đổi địa hình và vùng núi; tôn trọng và phát huy các giá trị tập quán, văn hóa truyền thống của khu vực, từ đó đưa ra các giải pháp tổ chức tổng thể không gian cảnh quan phù hợp, phát huy điều kiện tự nhiên theo hướng tạo lập tầm nhìn cảnh quan đẹp, hòa hợp cảnh quan thiên nhiên, đón các hướng khí hậu tốt, cũng như đảm bảo sự phù hợp với điều kiện kinh tế- xã hội, phát huy giá trị văn hóa của mỗi vùng, địa phương.

c) Tổ chức không gian cảnh quan kiến trúc đô thị, các điểm dân cư nông thôn: Cần tạo lập và duy trì sự kết nối, liên tục của các tuyến, trục, chuỗi các không gian mở, giao tiếp cộng đồng, trong đó có các không gian mang tính hạt nhân, điểm nhấn, thuận lợi cho tổ chức các hoạt động văn hóa, lễ hội kết hợp với các chức năng dịch vụ; phù hợp điều kiện tự nhiên, tập quán, văn hóa truyền thống và văn minh hiện đại, tạo sự sống động, tự nhiên cho đời sống đô thị, nông thôn.

d) Kiến trúc nông thôn: Ngoài việc đáp ứng sự hài hòa không gian, đảm bảo mỹ quan, hài hòa giữa mới và cũ như kiến trúc đô thị cần bảo đảm kế thừa giá trị kiến trúc truyền thống, bản sắc văn hóa dân tộc; ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương và giải pháp kỹ thuật xây dựng tiên tiến; bảo đảm tiêu chuẩn về nhà ở, không gian sống, không gian văn hóa phù hợp với điều kiện tự nhiên, tập quán sinh hoạt, thuần phong mỹ tục của cộng đồng các dân tộc.

2. Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa, việc sử dụng kỹ thuật, vật liệu để đáp ứng các yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.

a) Về tổ chức không gian:

Đối với mỗi tổ hợp công trình và công trình, cần đề cao sự phù hợp điều kiện tự nhiên gắn bó địa hình, hiện trạng cảnh quan sinh thái, với bố cục mặt bằng thông thoáng, tranh thủ tối đa hướng gió mát, tránh các hướng nắng nóng, tiết kiệm năng lượng; tạo các không gian chuyển tiếp, kết nối tránh nắng, mưa cho tuyến và giữa các khối chức năng; tạo sự thông thoáng tự nhiên, chú trọng tạo lập các không gian cộng đồng, không gian mở và cây xanh.

Bố cục không gian cần có sự chuyển tiếp ngoài và trong công trình, có tương quan chính phụ về không gian sử dụng và hình khối, trong đó khối không gian chức năng chính thường được gắn với không gian mở chính hoặc không gian trung tâm; khuyến khích sự điểm xuyết, đan xen các không gian mở, không gian xanh trong mặt bằng tổng thể công trình.

Đối với công trình cải tạo sửa chữa, chỉnh trang: cần giữ gìn và phát huy các giá trị di sản vật thể, phi vật thể của nơi chốn, các khoảng không gian mở hay vườn cây còn lại; đối với phần sửa chữa cải tạo, bổ sung sản xuất công trình cần hướng đến sự ngăn nắp, đồng điệu và đảm bảo tính thống nhất.

b) Về hình thức kiến trúc:

Công trình luôn cần tạo lập được các diện, mảng chính, khối chính đối với hướng tiếp cận chính cũng như phù hợp với cảnh quan chung của khu vực; hình thức kiến trúc trong khi tạo ấn tượng tích cực cần hướng đến sự đơn giản, nhẹ nhàng, thanh thoát có tỷ lệ cân xứng, gần gũi với con người, với mái và lớp bao che phù hợp khí hậu nhiệt đới, tạo bóng mát... giảm nhiệt và hiệu ứng lồng kính và che chắn mưa nắng; tránh sử dụng các hình khối, mảng đặc, các mảng kính lớn thiếu thông thoáng.

Khuyến khích sử dụng các đường nét, thức kiến trúc truyền thống theo hướng hiện đại, đơn giản, không sao chép; đối với các khu vực chi tiết cần điểm nhấn, điểm xuyết có thể sử dụng các họa tiết truyền thống theo hướng cách điệu, hiện đại.

Tăng cường sử dụng cây xanh và các yếu tố kiến trúc xanh trên công trình, khuyến khích tổ chức các vườn cây trên thân và mái công trình.

c) Về sử dụng kỹ thuật, vật liệu xây dựng:

Đáp ứng các yêu cầu hiệu quả có được từ việc sử dụng kỹ thuật, vật liệu truyền thống trong thời đại hiện nay, hướng đến phát triển bền vững, khai thác và sử dụng hợp lý, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, đáp ứng được nhu cầu của hiện tại mà không làm tổn hại tương lai; bảo vệ, phục hồi, phát triển các nguồn tài nguyên.

Đảm bảo tính bền vững, thích hợp với biến đổi khí hậu, phù hợp với khí hậu nhiệt đới, nóng ẩm như chống nắng nóng, mưa nhiều, thích nghi chịu đựng được biến đổi nhiệt độ khí hậu giữa ngày và đêm trong ngày, giữa mùa nóng và mùa lạnh trong năm; chịu được các thiên tai, gió bão bất thường.

Chọn lọc sử dụng các vật liệu truyền thống có nguồn gốc từ tự nhiên như đất, đá, gạch đá ong, cát, sỏi và tre, gỗ, sơn ta các loại vào các công trình, vị trí, không

gian truyền thống quan trọng hoặc yêu cầu trang trí có tính truyền thống, đảm bảo phù hợp và hiệu quả.

Sử dụng các kỹ thuật, công nghệ vật liệu mới, công nghiệp hóa, hiện đại, có tính thân thiện và bảo vệ môi trường sinh thái, không gây tác động xấu, làm cạn kiệt nguồn tài nguyên thiên nhiên; Khuyến khích sử dụng các kỹ thuật, vật liệu công nghệ có tính tiết kiệm và tái tạo năng lượng.

Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.

Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được quy định quản lý cụ thể tại các Phụ lục. Các nội dung quy định cụ thể của từng khu vực cần tuân thủ theo các nội dung tại Quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan. Các khu vực chưa có quy định quản lý cụ thể thì áp dụng các quy định tại các Điều, khoản của Quy chế này.

1. Khu Trung tâm chính trị Ba Đình.

a) Hình thái không gian kiến trúc đô thị:

Là nơi tập trung các công trình đầu não của Đảng, Nhà nước, Quốc Hội, Chính phủ và các cơ quan ban ngành có liên quan. Đây cũng là di tích lịch sử quan trọng cần phải bảo tồn và tiếp tục nâng cao giá trị về kiến trúc.

Ngoài Khu trung tâm Hoàng Thành, Khu trung tâm chính trị Ba Đình, Quảng trường Ba Đình là quần thể các công trình văn hoá và di sản kiến trúc về Nhà nước Việt Nam và chính thể Đông Dương qua các thời kỳ hiện đại, bao gồm Lăng Chủ tịch Hồ Chí Minh và các công trình dinh thự, công thự được xây dựng thời Pháp thuộc như Phủ Chủ tịch, Trụ sở Ban chấp hành Trung ương Đảng (Trường Abert Sarault), Trụ sở Bộ Ngoại giao, Nhà thờ Đa Minh, các trụ sở bộ ngành, các khu biệt thự cũ với tổ chức thành phố vườn, công trình xây dựng giai đoạn sau năm 1954 tiêu biểu như Bảo tàng Hồ Chí Minh, Nhà Quốc hội, Văn phòng Chính phủ...

Hệ thống đường phố tại đây là sự kết hợp của các đại lộ lớn chạy dài như Điện Biên Phủ, Hùng Vương và các ô phố bàn cờ tập trung nhiều cây xanh lớn như Phan Đình Phùng, Chu Văn An, Hoàng Diệu, Hoàng Văn Thụ, Lê Hồng Phong, Nguyễn Cảnh Chân, Trần Phú, Bà Huyện Thanh Quan..., kết hợp với các quảng trường, không gian mở có cảnh quan đẹp như Quảng trường Ba Đình, vườn Hồng trúc đường Bắc Sơn, vườn cây Bảo tàng Hồ Chí Minh..., các công viên, vườn cây lớn tạo nên các khu có giá trị đặc biệt về cảnh quan và nơi bảo tồn nguồn gen thực vật như: Vườn bách thảo, vườn cây trong “Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh tại Phủ Chủ tịch”, vườn Lăng Chủ tịch Hồ Chí Minh, công viên Lê Nin, vườn hoa

Mai Xuân Thường, công viên Lý Tự Trọng và một số không gian công cộng lớn.

b) Quy định về bảo tồn và phát triển không gian kiến trúc:

Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực này thực hiện theo Quyết định số 2411/QĐ-TTg ngày 10/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm chính trị Ba Đình, tỷ lệ 1/2000 và Quyết định số 2710/QĐ-UBND ngày 21/5/2014 của UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm chính trị Ba Đình, tỷ lệ 1/2000.

2. Khu di tích Trung tâm Hoàng Thành - Thăng Long.

a) Hình thái không gian kiến trúc đô thị:

Khu trung tâm Hoàng Thành Thăng Long - đại diện di sản kiến trúc quan trọng bậc nhất trong hệ thống di sản Việt Nam, là quần thể di tích gắn với lịch sử kinh thành Thăng Long - Đông Kinh và tỉnh thành Hà Nội bắt đầu từ thời kì tiền Thăng Long (Thế kỷ VII) qua thời Đinh - Tiền Lê, phát triển mạnh dưới thời Lý, Trần, Lê và thành Hà Nội dưới triều Nguyễn. Đến thời Pháp thuộc, một số công trình được xây dựng theo kiến trúc Pháp.

Các công trình còn lại như các cổng, tường thành, cổng Đoan Môn, cửa Bắc Môn, Hậu Lâu, thêm rồng Điện Kính Thiên - Công trình trung tâm của Hoàng cung Hậu Lê, cùng với Chùa Một Cột và các di tích khác là các đại diện tiêu biểu quan trọng cho bản sắc kiến trúc truyền thống Việt Nam.

b) Quy định về bảo tồn và phát triển không gian kiến trúc:

Thực hiện theo Luật Di sản văn hoá và Quyết định số 696/QĐ-TTg ngày 08/6/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng Khu di tích Trung tâm Hoàng Thành Thăng Long tại 18 Hoàng Diệu thành phố Hà Nội; Quyết định số 975/QĐ-BXD ngày 21/8/2015 và Quyết định số 1481/QĐ-BXD ngày 28/12/2015 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị Khu di tích Trung tâm Hoàng thành Thăng Long - Hà Nội (tỷ lệ 1/500). Trường hợp cấp thẩm quyền có Quyết định điều chỉnh thì thực hiện theo Quyết định mới.

3. Khu vực hồ Gươm và phụ cận.

a) Hình thái không gian kiến trúc đô thị:

Khu vực có cấu trúc không gian kiến trúc cảnh quan là trung tâm văn hóa, hành chính, thương mại, dịch vụ, du lịch của Thủ đô, khu vực bảo tồn các di sản văn hóa, lịch sử, kiến trúc, di tích quốc gia đặc biệt.

Là khu vực đô thị với ba hệ giá trị lịch sử - văn hóa - sinh thái không ranh giới với giá trị lịch sử (gồm di tích lịch sử danh thắng thủ đô Đền Ngọc Sơn và toàn bộ khu vực hồ Hoàn Kiếm được xếp hạng cấp quốc gia đặc biệt theo Quyết định số 2383/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 09/12/2013 và các công trình kiến trúc nhiều thời kỳ có giá trị biểu hiện cho các giai đoạn lịch sử của Thủ đô); giá trị văn hóa (là không gian giao thoa văn hóa Đông - Tây, gắn kết và chuyển tiếp không gian phố cổ - phố cũ); giá trị sinh thái (là cảnh quan môi trường Hồ Hoàn Kiếm với các yếu tố cảnh quan tự nhiên, nhân tạo đan xen hài hòa. Hệ thống cây xanh có nhiều cây cổ thụ và cây gỗ quý đã tồn tại trên trăm năm).

Xung quanh Hồ Gươm là các khu vực công trình khu phố cũ với các công thự, (Đình Tiên Hoàng, Lê Thái Tổ) nhà phố (Hàng Khay), khu phố cổ với các dãy nhà phố có tầng cao vừa phải (2-4 tầng) tạo nên tỷ lệ không gian giữa mặt nước, cây xanh thiên nhiên và công trình hài hòa, hữu tình, cùng với hệ thống vườn cây bao quanh và vườn hoa Lý Thái Tổ kết nối quảng trường khu vực Ngân hàng Nhà nước, cùng với quảng trường Đông Kinh Nghĩa Thục phía Bắc là các công trình kiến trúc quan trọng hoặc có giá trị như Trụ sở HĐND - UBND Thành phố, Bưu điện Hà Nội, Tổng công ty Vàng bạc đá quý, Nhà thờ Lớn, Nhà khách Chính phủ, Cung Thiếu nhi, Trụ sở Bộ Lao động, Ngân hàng Nhà nước... các dãy nhà phố di sản như Hàng Khay, Cầu Gỗ...

b) Quy định về bảo tồn và phát triển không gian kiến trúc:

Tuân thủ định hướng phát triển không gian Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; phải có tính kế thừa kiến trúc, không gian cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc đặc trưng trong kiến trúc, không gian cảnh quan đô thị.

Bảo tồn hình ảnh đặc trưng của khu vực Hồ Gươm; Cải thiện các cảnh quan xung quanh hồ, bảo tồn tôn tạo, quản lý bảo vệ theo Luật Di sản văn hóa, xung quanh các công trình di tích có giá trị, trên các tuyến phố Đình Tiên Hoàng, Lý Thái Tổ, Hàng Khay, Tràng Tiền, Tràng Thi... và xung quanh các quảng trường công cộng như quảng trường Đông kinh Nghĩa Thục, quảng trường Lý Thái Tổ, quảng trường 19/8, quảng trường Nhà thờ lớn... Bảo tồn, tôn tạo không gian kiến trúc cảnh quan các công trình có giá trị về lịch sử, văn hóa, cách mạng như: đền

Ngọc Sơn, đền Bà Kiệu, Bưu điện Hà Nội, trung tâm thương mại Tràng Tiền, khu vực tượng đài Cảm tử cho Tổ quốc quyết sinh... Có thể nghiên cứu bổ sung các công trình phục vụ tiện ích công cộng phục vụ du lịch, văn hóa chất lượng cao; Cải thiện điều kiện về hạ tầng đô thị và môi trường cho khu vực.

Bảo tồn tôn tạo không gian mặt nước cây xanh, kết nối khu vực hồ Gươm với khu vực phố cổ, phố cũ, khu Hoàng thành Thăng Long và sông Hồng. Phát triển thêm các vườn hoa, tiểu cảnh, lối đi bộ tại những không gian cải tạo xây dựng lại các công trình trong khu vực. Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.



Hình 2. Khu vực Hồ Gươm và phụ cận

Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu. Công trình chủ yếu thấp tầng, thấp dần theo hướng ra hồ Hoàn Kiếm.

(Quy định cụ thể tại **Phụ lục 06** kèm theo Quy chế này)

4. Khu vực phố Cổ Hà Nội.

a) Hình thái không gian kiến trúc đô thị:

Là khu đô thị cổ, phố thị lâu đời nhất của Hà Nội. Khu phố cổ với đặc trưng các phố nghề gắn với thợ các làng nghề quanh Thăng Long, buôn bán thông qua các con phố chuyên doanh. Thời pháp thuộc được chỉnh trang, bổ sung thêm các tuyến phố nhỏ tạo thành mạng phố bàn cờ với các con phố nhỏ, các dãy nhà ống 2-4 tầng nằm liền kề sát nhau kết hợp với nhiều công trình di tích chùa, đình đền miếu, điểm xuyết các công trình công cộng có quy mô vừa phải tạo nên một không gian kiến trúc phố thị đặc trưng riêng. Đến nay, đây vẫn là khu buôn bán nhộn nhịp nhất của Hà Nội với kiến trúc có phân biến đổi cần được bảo vệ những nét đặc trưng riêng.

Khu vực trục trung tâm là đường trục chính Hàng Đào - Hàng Ngang - Hàng Đường - Đồng Xuân với các ô phố tiệm cận.

Đặc trưng của khu phố cổ là kiến trúc nhà cổ đa dạng về phong cách kiến trúc (Việt Nam truyền thống, Trung hoa, Châu Âu) với loại hình chủ yếu là nhà ống, mái ngói nghiêng, mặt tiền là cửa hàng buôn bán thò thụt không đều, bên trong có sân vườn nhỏ như là một đại diện đặc trưng tiêu biểu cho bản sắc kiến trúc công trình truyền thống Hà Nội.

Khu phố cổ Hà Nội đã được Bộ Văn hóa - Thông tin xếp hạng di tích lịch sử văn hóa cấp quốc gia tại Quyết định số 14/2004/QĐ-BVHTT năm 2004; là nơi còn tồn tại nhiều di tích, di sản, công trình lịch sử - kiến trúc - văn hóa có giá trị cần phải bảo tồn tôn tạo.

b) Quy định về bảo tồn và phát triển không gian kiến trúc:

Không gian đô thị được xác lập chủ yếu là công trình thấp tầng với mật độ cao, hình thức công trình khuyến khích phục dựng theo kiến trúc đặc trưng của khu phố cổ. Không gian trong các ô phố được tổ chức theo cấu trúc bảo tồn khu vực lõi, tạo điều kiện bổ sung không gian xanh và công trình dịch vụ cho khu phố cổ.

Đối với Khu vực bảo tồn cấp I: Được giới hạn bởi các phố Hàng Chiếu, Hàng Đường, Hàng Ngang, Hàng Bạc, Hàng Mắm và Trần Nhật Duật (diện tích khoảng 19 ha). Trong khu bảo vệ tôn tạo cấp I phải giữ gìn hình ảnh và phong cách phố Cổ truyền thống, bảo tồn, tôn tạo các công trình kiến trúc có giá trị, các di tích lịch sử - văn hoá. Các công trình đã xuống cấp không đảm bảo an toàn có thể được cải tạo hoặc xây dựng mới trên cơ sở bảo tồn về không gian kiến trúc và phong cách kiến trúc cổ, hoặc kiến trúc cũ sẵn có từ trước.

Các nội dung cải tạo và phát triển: xây dựng mới phù hợp khung cảnh cổ; Lốp sau mặt phố cao <16m; Tăng diện tích cây xanh trong toàn khu phố Cổ để đạt chỉ tiêu 1,5m²/người. Diện tích cây xanh bao gồm: Cây xanh công cộng, cây xanh hè phố, cây xanh sân vườn bên trong các công trình và cây xanh, sân chơi bên trong lõi các ô phố.

*(Chi tiết tại **Phụ lục 07** kèm theo Quy chế này).*

5. Khu vực phố Cổ Hà Nội.

a) Hình thái không gian kiến trúc đô thị:

Thuộc khu vực nội đô lịch sử, nằm trong khu vực hạn chế phát triển của Đô thị trung tâm Thành phố Hà Nội, kề cận khu vực các khu vực có tính đặc trưng của Thủ đô.

Là khu đô thị được hình thành từ khu vực nhượng địa Pháp của Triều Nguyễn. Phần lớn khu phố Pháp với các ô phố dạng bàn cờ tạo nên hình thái không gian đô thị đặc trưng “thành phố vườn”, có nhiều không gian xanh, mặt nước, công trình di sản lịch sử, văn hóa, kiến trúc gồm các không gian quảng trường, vườn hoa, các công trình biệt thự, công thự, trường học, bệnh viện, cơ quan, nhà phố cũ và nhiều công trình có giá trị lịch sử, văn hóa và kiến trúc, được xây dựng chủ yếu vào thời kỳ Pháp thuộc. Khu phố cũ Hà Nội là khu vực cần được bảo tồn, cải tạo, hạn chế phát triển nhà ở và giảm quy mô dân số.

Trong phạm vi khu phố cũ có nhiều công trình kiến trúc có giá trị xây dựng trước năm 1954 như nhà hát, các trường đại học, bảo tàng, viện nghiên cứu, công thự, khách sạn lớn., đồng thời cũng có nhiều công trình kiến trúc có quy mô lớn, giá trị được xây dựng sau năm 1954 cho đến nay.. theo các phong cách kiến trúc đặc trưng cổ điển gồm phong cách Tiền thực dân (doanh trại, bệnh viện quân Pháp cũ), phong cách Tân cổ điển (đại diện trong và ngoài khu vực như Phủ Chủ tịch, Nhà khách chính phủ Ngô Quyền, Tòa án nhân dân tối cao tại Lý Thường Kiệt, Bưu điện Hà Nội, Tổng liên đoàn lao động Việt Nam, ga Hàng cỏ, khách sạn Metropole, Nhà hát lớn, Bệnh viện K..), phong cách địa phương Pháp (phong cách miền Bắc, miền Nam Pháp - Địa Trung Hải như các đại diện trong và ngoài khu vực gồm trụ sở Ban đối ngoại TW phố Hoàng Văn Thụ, trụ sở Bộ Tư pháp, trường Phan Đình Phùng, trường Trần Phú, trường Chu Văn An và các loại biệt thự, phong cách Đông Dương như các đại diện trong và ngoài khu vực gồm tòa nhà chính Đại học Dược, Viện Bảo tàng Lịch sử, trụ sở Bộ Ngoại giao, nhà thờ Cửa Bắc, trụ sở Tổng cục TDTT trên phố Trần Phú, nhà số 4 Lý Nam Đế, Viện Vệ sinh dịch tễ, 4 tòa nhà của Việt Nam học xá trong

Đại học Bách khoa, nhà thờ Đa Minh trên phố Hùng Vương, cùng nhiều biệt thự quanh hồ Thuyền Quang, phong cách Art-décor với các đại diện trong và ngoài khu vực như trụ sở Ngân hàng Nhà nước), trụ sở Tổng công ty vàng bạc đá quý ngà tu Đinh Tiên Hoàng và Tràng Tiền, Trung tâm văn hóa Pháp, trụ sở Bộ công thương, Bưu điện quốc tế..., phong cách gô-tích mới như Nhà thờ lớn, Nhà thờ Hàm Long..., phong cách hiện đại đầu Thế kỷ XX, phong cách Trung hoa trước năm 1930. Ngoài ra trong khu vực Khu phố cũ cũng có nhiều công trình kiến trúc có giá trị xây dựng.

Các chức năng chủ yếu: Biệt thự nhà ở, cơ quan, di tích lịch sử và văn hóa, dịch vụ thương mại, tài chính, các công trình văn hóa, y tế, trường học và tiện ích công cộng khác.

b) Quy định về bảo tồn và phát triển không gian kiến trúc:

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.

Bảo tồn, tôn tạo kiến trúc và các công trình có giá trị lịch sử, văn hóa và cách mạng, các công trình kiến trúc có giá trị được xây dựng trước và sau năm 1954, các di tích lịch sử, văn hóa, tín ngưỡng và các công trình có giá trị khác. Quản lý chặt chẽ chức năng công trình, chức năng sử dụng đất nhằm hạn chế, tiến tới giảm dân số, giảm áp lực để ưu tiên phát triển hạ tầng đô thị cho khu vực, đặc biệt tại các quỹ đất sau khi di dời các cơ sở theo định hướng quy hoạch chung.

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. Việc cải tạo, xây dựng công trình kiến trúc trong khu vực khu phố cũ phải tuân thủ định hướng bảo tồn, phát huy không gian đặc trưng khu vực và các khu vực di sản, công trình kiến trúc có giá trị, phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị và các quy định liên quan đến khu vực khác, với tầng cao xây dựng đặc trưng là 4-6 tầng, chiều cao khoảng 16-22m. Các khu vực, công trình xây dựng có chiều cao khác được xem xét trên cơ sở vị trí, đặc điểm tính chất công trình và các quy định cụ thể tại Phụ lục 08.

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.

*(Chi tiết tại **Phụ lục 08** kèm theo Quy chế này).*

6. Khu vực Hồ Tây và phụ cận.

a) Hình thái không gian kiến trúc đô thị:

Khu vực cơ bản vẫn giữ được hình thái không gian cảnh quan mặt nước, các bán đảo, các con đường ven hồ tự nhiên với các khu vực dân cư, khách sạn, dịch vụ công cộng có chiều cao và mật độ xây dựng hạn chế trên nền phát triển từ các làng cũ quanh hồ được đô thị hóa, bao quanh kết hợp xen lẫn với các không gian xanh, cây xanh tạo nên một khu vực đô thị di sản sinh thái tự nhiên đặc biệt quan trọng phía Tây Bắc khu vực trung tâm và trong lòng Hà Nội. Các tuyến đường chính của khu vực bao gồm Thanh Niên, Nghi Tàm, Yên Phụ, Âu Cơ, lạc Long Quân, Thụy Khuê và các tuyến đường ven hồ chạy mềm mại theo bờ hồ và địa hình tự nhiên, đặc biệt tại khu vực phía Bắc có các tuyến Nghi Tàm, Âu Cơ là đê Sông Hồng có sự biến đổi về cốt nền cao độ, không gian thị giác tạo nên các đặc điểm địa hình cảnh quan khác cốt đẹp và độc đáo của khu vực.

Kiến trúc cảnh quan, công trình tại khu vực phần lớn có tính chất đặc trưng gắn bó hài hòa với mặt nước, gồm chủ yếu các biệt thự, nhà ở nhỏ có xu hướng kiến trúc sinh thái, điểm xuyết các công trình dịch vụ, nghỉ dưỡng, khách sạn lớn, quy mô hoặc cao tầng về cơ bản tạo nên một số điểm nhấn về chiều cao tương đối phù hợp.

Với đặc điểm mặt nước lớn, hồ Tây cũng là vị trí tốt nhất phản ánh được các hướng góc nhìn tạo hình bóng đô thị toàn cảnh trung tâm Hà Nội khi đứng từ các điểm nhìn quanh hồ, là khu vực không gian đặc biệt quan trọng thể hiện bộ mặt kiến trúc đô thị của Thành phố.

b) Quy định về bảo tồn và phát triển không gian kiến trúc:

Trên cơ sở đặc trưng cảnh quan và cấu trúc không gian đô thị xung quanh Hồ Tây, phân chia các khu vực nhằm quy định, kiểm soát kiến trúc cảnh quan như sau: Hệ thống giao thông; Các không gian cây xanh công viên - mặt nước; Các không gian công cộng đô thị, hỗn hợp, cơ quan...; Các không gian đơn vị ở (khu vực dân cư làng xóm hiện có, xây mới...).

Phát triển đô thị theo hình thái tự nhiên, dựa vào cảnh quan tự nhiên hiện có, lấy hồ Tây làm trung tâm; kết hợp hệ thống mặt nước tự nhiên bao gồm Hồ Tây và các hồ khác trong khu vực như hồ Quảng Bá, hồ Đàm Bẩy, Hồ Thủy Sứ, hồ Hùng Đồng, hồ Đàm trị... tạo sự kết nối không gian xanh giữa Hồ Tây và khu vực lang xanh dọc hai bên sông Hồng.

Cấu trúc không gian được tổ chức theo các dải, lớp tạo bởi các tuyến đường xung quanh hồ Tây. Lớp 1 là không gian được giới hạn từ đường kè hồ Tây đến

đường Lạc Long Quân, Âu Cơ, Nghi Tàm, Thụy Khuê; lớp 2 được giới hạn từ đường Lạc Long Quân đến đường Vành đai 2 và từ đường Thụy Khuê đến đường Hoàng Hoa Thám. Hình thành tuyến trục lõi trung tâm, cảnh quan chính kết nối với không gian sông Hồng và Cổ Loa, trên trục hình hành một số công trình điểm nhấn, tháp dần về phía hồ Tây.

Không gian đô thị được xác lập chủ yếu là công trình thấp tầng, bố trí hạn chế một số công trình cao tầng tại các trục không gian và điểm nhấn được xác định theo quy hoạch khu vực bán đảo Quảng An, thiết kế đô thị được phê duyệt và các quy định tại Quy chế này.



Hình 4. Khu vực Hồ Tây và phụ cận

Cấu trúc không gian đô thị được tổ chức theo các tuyến đường xung quanh hồ và điểm kết của trục hướng tâm.

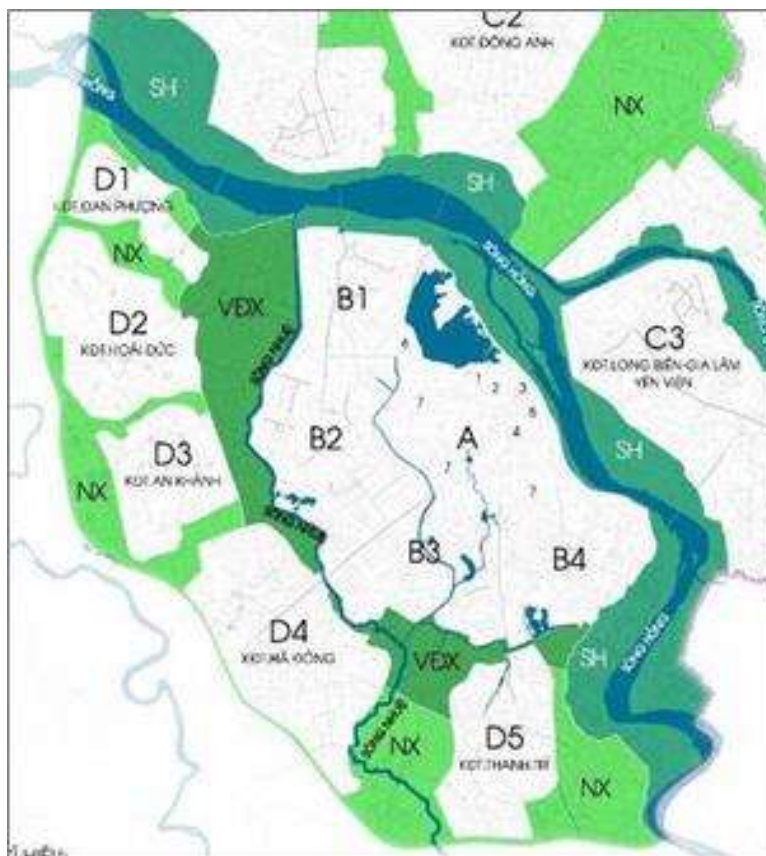
Trong các đơn vị ở chủ yếu là cải tạo trên cơ sở khu vực làng xóm cũ; theo hướng tăng cường hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh hạ tầng xã hội. Có các giải pháp giữ được cấu trúc, không gian làng xóm; khuyến khích tăng diện tích sân vườn, hình thức công trình kiến trúc truyền thống. Hình thành những vùng đệm giữa khu vực phát triển mới lân cận và Hồ Tây tạo sự hài hòa chuyển đổi dần về không gian cũng như giải quyết các vấn đề về kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

Các công trình di tích đình chùa khác được tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách công trình xung quanh di tích; kiểm soát việc xây dựng các công trình lân cận không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

7. Khu vực vành đai xanh sông Nhuệ.

a) Hình thái không gian kiến trúc đô thị:

Vành đai xanh sông Nhuệ nằm trong hệ thống Không gian xanh của Thành phố, là dải không gian chủ yếu bao gồm các khu vực dân cư hiện hữu, làng mạc, các cơ quan xen lẫn với các khu vực đồng ruộng, cây xanh chạy dọc theo 2 bên bờ Sông Nhuệ nhằm góp phần thiết lập vùng đệm xanh giữa khu vực nội đô và vùng phát triển mới phía Đông đường vành đai 4.



Hình 5. Hệ thống Vành đai xanh sông Nhuệ.

b) Quy định về bảo tồn và phát triển không gian kiến trúc:

Tạo lập không gian mở công cộng và các tiện ích vui chơi giải trí có quy mô lớn.

Nâng cao chất lượng nước và hình ảnh sông Nhuệ và nhánh sông Tô Lịch.

Bảo tồn các vùng nông nghiệp sinh thái (cây ăn quả, trồng hoa,...).

Hình thành các công viên đô thị hoặc công viên chuyên đề phù hợp với nhu cầu phát triển của đô thị và đặc trưng văn hóa riêng trong các khu vực.

Cho phép tồn tại các làng xóm, làng nghề thủ công truyền thống không gây ô nhiễm môi trường.

Giải pháp kiểm soát phát triển nhằm cải thiện môi trường, giao thông và bảo tồn các giá trị văn hóa, lịch sử cảnh quan.

Giải quyết các tồn tại về đầu tư xây dựng tại các làng hiện hữu và các dự án đã được phê duyệt.

Bảo vệ và kiểm soát phát triển nghiêm ngặt, để làm vùng đệm tách biệt khu vực nội đô với vùng đô thị mở rộng phía Nam của đô thị trung tâm.

8. Khu vực hai bên sông Hồng đoạn đi qua khu vực đô thị trung tâm.

a) Hình thái không gian kiến trúc đô thị:

Khu vực hai bên sông Hồng là hành lang sinh thái mặt nước - cây xanh của toàn bộ trung tâm và Thành phố Hà Nội, với hình thái cảnh quan nguyên bản là các khu bờ bãi, ruộng vườn chạy dọc hai bên bờ sông, hiện tại có sự khác nhau về cấu trúc không gian và chất lượng cảnh quan ven sông.

Không gian cảnh quan ven sông Hồng chịu tác động lớn từ chế độ thủy văn khá đa dạng, mực nước ở Hà Nội dao động từ +1,41 đến +14,8 m vào các thời điểm khác nhau trong năm, sông cũng mang theo một lượng lớn trầm tích phù sa, đặc biệt khi có lũ lụt. Chế độ thủy văn này trở nên ổn định hơn nhiều khi xây dựng thủy điện Hòa Bình và một loạt các đập thủy điện trên thượng nguồn, có thể tạo điều kiện cho khai thác cảnh quan ven sông ở nhiều mức độ khác nhau theo tần suất lũ.

Các địa điểm gắn với kiến trúc cầu tạo ra cơ hội phát triển các không gian giải trí khu vực ven bờ tả sông Hồng. Quá trình xâm lấn của các lớp nhà ở hiện cảnh

quan đang ảnh hưởng khả năng kết nối của trung tâm đô thị và trải nghiệm cảnh quan với cảnh quan ven sông.

Tại các nơi hai bên bờ sông, đặc biệt bờ hữu còn có quỹ đất không chỉ phục vụ phát triển nông nghiệp mà còn có thể xem xét cải tạo chỉnh trang thành các công viên ven sông dạng tuyến tính và là yếu tố sinh thái quan trọng trong cấu trúc của hệ sinh thái đô thị cũng như mở rộng không gian sinh hoạt cộng đồng hiệu quả.

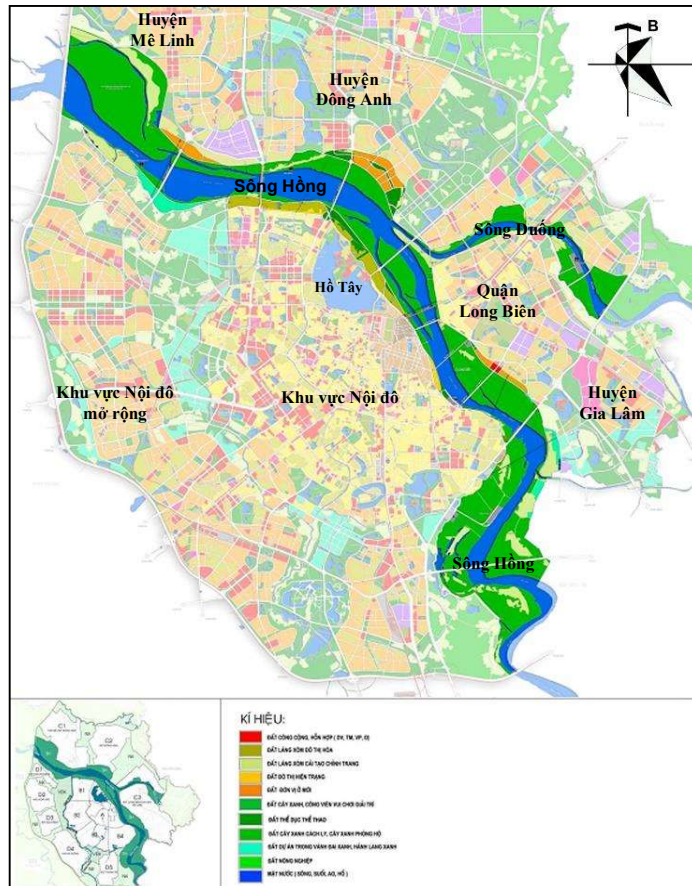
b) Quy định về bảo tồn và phát triển không gian kiến trúc:

Đoạn R1-R2: Được định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan sinh thái, bảo tồn thiên nhiên, kết nối với không gian nêm xanh (thuộc phân khu đô thị GS tại bờ hữu và phân khu đô thị GN tại bờ tả sông Hồng) với mật độ xây dựng thấp, tầng cao chủ yếu thấp tầng và một vài công trình cao tầng quanh cầu Thượng Cát gắn với các đầu mối giao thông như cảng Thượng Cát, depot đường sắt tạo điểm nhấn cho khu vực.

Đoạn R3-R4: Được định hướng là khu vực hỗn hợp đa chức năng tập trung các không gian công cộng, công viên cây xanh. Tại khu vực bờ hữu sông Hồng, khu vực tiếp giáp với các phân khu đô thị H2-1, H2-4 được tổ chức các không gian công viên đô thị và bảo tồn các khu vực dân cư hiện hữu. Các không gian tiếp giáp với phân khu đô thị A6, H1-1, H1-2, H1-3, H1-4 được định hướng phát triển các không gian đa chức năng cùng với một số công trình công cộng văn hóa quan trọng mang tính chất điểm nhấn của toàn khu vực phía bên bờ hữu sông Hồng. Tại bờ tả sông Hồng, ngoài các khu vực dân cư hiện hữu thấp tầng được phát triển các khu chức năng đô thị hiện đại với các công trình công cộng đô thị, nhà ở đa dạng loại hình từ thấp tầng đến cao tầng tạo điểm nhấn cho toàn bộ không gian cảnh quan sông Hồng cùng các công viên đô thị hai bên bờ sông và bãi giữa sông Hồng.

Đoạn R5: Ở phía Nam khu vực nghiên cứu được định hướng bao gồm chủ yếu là các không gian làng xóm bảo tồn, công viên đô thị và công viên chuyên đề, cùng khu vực phát triển các chức năng đô thị kết hợp với các cảng hàng hóa, bến thủy nội địa phục vụ du lịch. Khu vực này chủ yếu xây dựng thấp tầng, nhà ở dạng sinh thái, chỉ bố trí một vài công trình điểm nhấn tại vị trí các công trình đầu mối như bến cảng, bến thủy,...

Đối với liên kết không gian chạy dọc theo sông Hồng, khu vực gắn liền với khu vực nội đô lịch sử tại bờ hữu và các phân khu đô thị N8, N9, N10 tại bờ tả được tập trung xây dựng các không gian đa chức năng, công cộng văn hóa có quy mô lớn với hệ số sử dụng đất cao. Đối với liên kết không gian hướng ra sông Hồng, các công viên ven sông, các công trình công cộng văn hóa gắn liền với trục không gian văn hóa Hồ Tây - Cổ Loa là các khu vực quan trọng khi tiếp cận ra phía bờ sông.



Hình 6. Sơ đồ khu vực hành lang xanh dọc hai bên sông Hồng

Các tuyến điểm nhấn quan trọng bao gồm các công trình cao tầng hai bên cầu về phía Bắc sông Hồng (bờ tả), các cây cầu qua sông, và các trục không gian như trục văn hóa Hồ Tây - Cổ Loa, công viên hai bên sông và công viên bãi giữa sông Hồng. Các điểm nhìn quan trọng là tại các cầu qua sông, đặc biệt hướng về khu vực nội đô.

9. Khu vực trục Hồ Tây - Ba Vì.

a) Hình thái không gian kiến trúc đô thị:

Là trục không gian cảnh quan mới phía Tây Thành phố, liên kết các không gian cảnh quan lớn từ Ba Đình - Hồ Tây - Tây Hồ Tây - Trung tâm văn hoá du lịch Ba Vì. Tuyến trục này có ý nghĩa quan trọng về giao thông và kết nối các vùng văn hóa và lịch sử Thăng Long - Xứ Đoài. Trục Hồ Tây - Ba Vì là trục xây dựng mới từ đường Hoàng Quốc Việt đến quốc lộ 21 (đoạn từ đường Hoàng Quốc Việt kéo dài đến đường quốc lộ 32 sẽ có giải pháp đi ngầm hoặc nổi tùy thuộc vào thực trạng).

Trên trục có thể tạo dựng trục không gian cảnh quan đặc trưng, các công trình kiến trúc hiện đại, không gian quảng trường đi bộ, công trình văn hóa trung tâm - nơi tổ chức các lễ hội văn hóa dân gian.

b) Quy định về bảo tồn và phát triển không gian kiến trúc:

Kết hợp đồng bộ không gian Đại lộ Thăng Long, Quốc lộ 6; xây dựng trục kết nối văn hóa Thăng Long - Xứ Đoài, kết nối không gian kiến trúc cảnh quan giữa trung tâm Thủ đô với thành phố phía Tây và kết nối với các tỉnh lân cận.

Đối với đoạn tuyến đi trong đô thị trung tâm, tạo lập không gian điểm nhấn mới của Thủ đô, ưu tiên bố trí các công trình công cộng quốc gia và thành phố như: công trình văn hóa, thương mại, dịch vụ, tài chính, các quảng trường lớn, không gian giao lưu cộng đồng gắn với công viên vui chơi giải trí lớn của Thủ đô, đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế, không gian cảnh quan và tính khả thi triển khai đầu tư xây dựng.

Đối với đoạn tuyến đi ngoài đô thị trung tâm, tổ chức giao thông có quy mô phù hợp, với hướng tuyến được xác định trên cơ sở thực tế của địa hình và giảm thiểu cắt qua làng xóm.

10. Khu không gian Thành Cổ loa (công trình di tích).

a) Hình thái không gian kiến trúc đô thị:

Là khu di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia đặc biệt. Có đặc điểm hình thái đa dạng, đặc sắc với ba hệ giá trị Lịch sử - Nhân văn - Sinh thái đã hòa quyện vào nhau thành một phức hợp thể cộng sinh độc đáo, tồn tại ở các quy mô khác nhau, từ tổng thể đến từng cụm hoặc di tích đơn lẻ, trong môi trường cảnh quan và kiến trúc thuần nông thôn.

Khu di tích thành Cổ Loa nằm trong các nêm xanh phía Bắc sông Hồng, tham gia vào hệ sinh thái tự nhiên dọc lưu vực các sông Cà Lồ - đầm Vân Trì - sông Hoàng Giang- sông Hồng; là khu vực hạn chế phát triển và duy trì bản sắc văn hóa nông thôn.

Ranh giới, vị trí khu vực: Quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị Khu di tích thành Cổ loa (tỷ lệ 1/2000) được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1004/QĐ-TTg ngày 03/7/2015. Theo đó: Quy mô khoảng 860,4 ha, được phân theo 04 phân vùng như sau:

Phân vùng Lõi: Khoảng 31,2 ha, bao gồm Thành Nội và khu Cánh cung phía Nam Thành Nội; tập trung đậm đặc các quần thể di tích tường niệm thời kỳ An Dương Vương. Ưu tiên tối đa bảo tồn, phát huy khai thác giá trị cốt lõi của Khu di tích.

Phân vùng Trung: Khoảng 225,3 ha, từ thành Trung đến phân vùng Lối; tập trung phần lớn các thôn xóm hiện hữu. Ưu tiên cải tạo và chỉnh trang khu dân cư, gìn giữ cấu trúc định cư truyền thống, đảm bảo an sinh xã hội, ổn định và nâng cao chất lượng sống khu dân cư.

Phân vùng Ngoại: Khoảng 247,3 ha, từ hào thành Ngoại vào đến phân vùng Trung; phần lớn là đất nông nghiệp và các thôn xóm nhỏ rải rác. Ưu tiên bảo tồn, phát triển khai thác môi trường sinh thái. Chỉnh trang khu vực cửa ngõ Loa khẩu lối vào khu di tích.

Phân vùng Biên: Khoảng 356,6 ha, từ ranh giới quy hoạch vào đến phân vùng Ngoại, đóng vai trò vùng đệm của khu di tích. Bảo vệ và tiếp tục các nghiên cứu khảo cổ học tại các di chỉ hiện có. Bảo tồn di sản vật thể, chỉnh trang các điểm dân cư các thôn Sắn, Mạch Tràng.



Hình 7. Khu di tích thành Cổ Loa

b) Quy định về bảo tồn và phát triển không gian kiến trúc:

Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa được xác định và quản lý theo Luật Di sản văn hóa.

Quản lý thực hiện theo Quy hoạch Bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị khu di tích thành Cổ Loa được phê duyệt. Tuân thủ Quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị Khu di tích thành Cổ loa (tỷ lệ 1/2000) được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt

tại Quyết định số 1004/QĐ-TTg ngày 03/7/2015 và các quy định pháp luật hiện hành liên quan.

Việc tu bổ, phục hồi công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Các công trình xây dựng mới: Cần hài hòa và phù hợp với tính chất, cảnh quan không gian và các giá trị di sản văn hóa, lịch sử, cách mạng, kiến trúc, nghệ thuật.

Mọi sự chuyển đổi chức năng, thay đổi về quy mô cấu trúc và hình thức các công trình có giá trị phải được nghiên cứu cẩn trọng và phải được cơ quan quản lý chuyên ngành về di sản văn hoá thống nhất.

Quản lý thực hiện theo Quy hoạch Bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị khu di tích thành Cổ Loa được phê duyệt. Tuân thủ Quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị Khu di tích thành Cổ loa (tỷ lệ 1/2000) được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1004/QĐ-TTg ngày 03/7/2015 và các quy định pháp luật hiện hành liên quan.

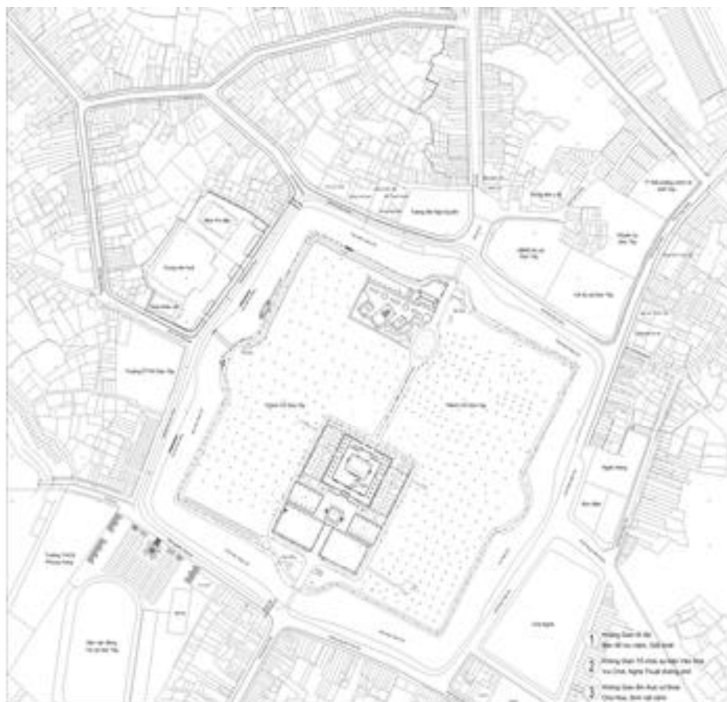
11. Khu không gian Thành cổ Sơn Tây (công trình di tích).

a) Hình thái không gian kiến trúc đô thị:

Thành cổ Sơn Tây có vị trí tại trung tâm thị xã Sơn Tây, Hà Nội với tổng diện tích khoảng 12 ha; là công trình kiến trúc quân sự cổ với các kiến trúc độc đáo như: tường thành bằng đá ong, 4 cổng thành xây bằng gạch cổ.

b) Quy định về bảo tồn và phát triển không gian kiến trúc:

Quản lý thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành liên quan về di tích theo quy định pháp luật hiện hành



Hình 8. Khu di tích thành cổ Sơn Tây

Việc tu bổ, phục hồi công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình.

1. Quy định chung.

a) Chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với các đồ án quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng (quy

hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết) hoặc thiết kế đô thị được duyệt. Khu vực đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, phương án kiến trúc được phê duyệt thì tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, phương án kiến trúc được phê duyệt (khuyến khích áp dụng các quy định tại Quy chế này); khu vực chưa có Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, phương án kiến trúc được phê duyệt thì tuân thủ Quy chế này.

b) Thiết kế các loại hình công trình phải tuân thủ các Quy chuẩn xây dựng (khuyến khích áp dụng Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành); Đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, thoát hiểm, cứu nạn theo Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng và các quy định có liên quan; Tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, khoảng cách đến các công trình xung quanh theo quy định.

c) Kiến trúc công trình đảm bảo hài hòa với không gian cảnh quan kiến trúc khu vực. Việc thiết kế đề xin phép xây dựng công trình ngoài việc tuân thủ các quy định hiện hành, trong trường hợp khu vực xây dựng công trình chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt, phải căn cứ vào nghiên cứu cảnh quan không gian và hạ tầng khu vực (bao gồm quy hoạch phân khu được duyệt, hiện trạng không gian kiến trúc khu vực xây dựng công trình và khu vực xung quanh) để đề xuất giải pháp đảm bảo hài hòa và thống nhất với cảnh quan chung khu vực; phù hợp với các điều kiện hạ tầng về giao thông và đô thị khác. Đối với các khu vực trong phạm vi đã tổ chức lập, thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị thì các nội dung nghiên cứu đồ án là cơ sở nghiên cứu đề xuất giải pháp, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

d) Đối với một số trường hợp khu vực đặc biệt chưa có quy hoạch phân khu được duyệt, việc đề xuất giải pháp kiến trúc công trình được căn cứ theo nội dung quy định tại điểm c, khoản 1, Điều này kết hợp với yêu cầu đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung và nghiên cứu quy hoạch phân khu đang tổ chức lập, thẩm định (nếu có), báo cáo cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

đ) Kiến trúc công trình: Phải phù hợp đặc điểm, tính chất và công năng của loại hình công trình. Kiến trúc các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa hình, địa chất, thủy văn tại khu vực, có khả năng phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu; sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường; đồng thời đảm bảo yêu cầu về thẩm mỹ kiến trúc, sáng tạo trong thiết kế kiến trúc. Khuyến khích áp dụng các công nghệ mới trong kiến trúc công trình, hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường.

e) Việc cải tạo, xây dựng các công trình kiến trúc riêng lẻ bảo đảm sự hài hòa với khu vực, gìn giữ và phát huy các đặc trưng về kiến trúc và cảnh quan trên cơ sở nghiên cứu phương án kiến trúc công trình trong tổng thể kiến trúc tuyến phố, mảng, cụm công trình (đối với các công trình cao tầng, quy mô lớn), hoặc trong kiến trúc tổng thể đoạn tuyến, một dãy công trình chung (đối với nhà ở riêng lẻ) để đảm bảo yêu cầu về cảnh quan chung và kiến trúc tuyến phố. Khi cải tạo, xây dựng các công trình kiến trúc riêng lẻ, phải lập phương án kiến trúc công trình trong tổng thể kiến trúc hoặc thiết kế đô thị (nếu có) của tuyến hoặc đoạn tuyến, dãy công trình, mảng công trình, cụm công trình để đảm bảo hài hòa cảnh quan kiến trúc khu vực.

g) Thiết kế cảnh quan: Khuyến khích bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi, thân thiện môi trường, phù hợp với chức năng công trình. Cây xanh trong công trình và cây xanh ngoại thất cần lưu ý chọn các chủng loại cây phù hợp với điều kiện khí hậu nhiệt đới, thổ nhưỡng và phù hợp với đặc trưng của từng khu vực trong đô thị; Không trồng các loại cây có độc, gây mùi hôi khó chịu, thu hút côn trùng... Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong sân vườn thuộc khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và trên các tuyến phố. Không trồng cây xanh che khuất các biển hiệu, biển báo giao thông.

h) Đối với các cây xanh lâu năm cần có giải pháp bảo vệ, chăm sóc, gìn giữ và quản lý. Khuyến khích hình thành hệ thống cây xanh đường phố theo chủ đề và đặc trưng, đặc tính từng loài cây nhằm tạo lập cảnh quan đặc thù của đô thị.

i) Thiết kế hàng rào, tường rào xung quanh khu đất xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Cần nghiên cứu thiết kế hình thức, chi tiết trang trí và sử dụng vật liệu phù hợp với công năng, tính chất sử dụng của công trình; đóng góp vào cảnh quan và đáp ứng điều kiện về an toàn, thoát người.

k) Tổ chức giao thông nội bộ và kết nối: Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình theo quy hoạch, phù hợp với mục đích sử dụng của công trình, đáp ứng điều kiện cho các phương tiện tham gia giao thông và người sử dụng; đảm bảo các quy định về an toàn, phòng cháy chữa cháy. Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao nút giao thông; có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng ra vào công trình.

l) Đảm bảo chỗ đỗ xe cho bản thân công trình và khách vãng lai theo yêu cầu quy hoạch tại khu vực.

m) Đối với các khu vực thường xảy ra thiên tai: Khuyến khích xây dựng và áp dụng các mẫu thiết kế kiến trúc công trình công cộng và nhà ở bảo đảm yêu cầu về thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng chống thiên tai.

n) Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ, nhà ở liên kế và nhà ở nông thôn: Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác, chỉ được phép mở các cửa trên nếu tường xây cách ranh giới lô đất, nền nhà bên cạnh từ 2,0m trở lên; Trường hợp khu đất liền kề chưa có công trình xây dựng hoặc thấp tầng hơn thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy sáng với cạnh dưới cửa cách mặt sàn tầng tối thiểu 2,0m. Tất cả các cửa này sẽ phải chấp nhận bị chắn, bịt khi tường công trình liền kề được xây dựng. Việc mở cửa các công trình liền kề phải có giải pháp, biện pháp để tránh nhìn trực tiếp vào bên trong nhà bên cạnh.

o) Việc xây dựng công trình có thời hạn phải tuân thủ các quy định hiện hành về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội.

p) Đối với các công trình thuộc danh mục phải thi tuyển phương án kiến trúc quy định tại Điều 5, việc quản lý về kiến trúc thực hiện theo các yêu cầu quy định tại Luật Kiến trúc, Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc và các quy định hiện hành khác có liên quan.

2. Công trình công cộng.

a) Công trình trụ sở, văn phòng làm việc:

Hình thức kiến trúc công trình có tính biểu tượng, thể hiện bề dày lịch sử, văn hóa của Thành phố. Giải pháp thiết kế phù hợp chức năng sử dụng, điều kiện khí hậu, đảm bảo tính đồng bộ, hài hòa trong khu đất và tổng thể khu vực; đảm bảo tính thuận tiện, an toàn, an ninh, bảo mật khi vận hành. Bố cục mặt bằng công trình cần đảm bảo độc lập các công năng và dây chuyền hoạt động, hạn chế tối đa giao cắt các chức năng sử dụng.

Khuyến khích công trình xây dựng hợp khối, cao tầng, dành không gian cho cây xanh. Không tạo các khối tích và chiều cao quá lớn so với các công trình lân cận, làm phá vỡ cảnh quan chung (trừ các công trình tạo điểm nhấn cho không gian chung của khu vực được xác định trong quy hoạch hoặc thiết kế đô thị).

Độ vươn ra tối đa của ban công và mái đua thực hiện theo nội dung quy định đối với công trình nhà ở.

Thiết kế, bố cục công năng công trình đảm bảo yêu cầu chiếu sáng, thông thoáng tự nhiên; tiết kiệm năng lượng, sử dụng năng lượng sạch, hướng đến công trình kiến trúc xanh.

Tổ chức không gian cây xanh, sân vườn, đường dạo tạo cảnh quan trong khuôn viên khu đất.

b) Công trình dịch vụ - thương mại:

Hình thức kiến trúc công trình hiện đại, hợp khối, tạo lập các không gian lớn, liên hoàn, linh hoạt trong sử dụng; khuyến khích tạo quảng trường, không gian mở phục vụ công cộng và điểm nhấn đô thị. Giải pháp thiết kế phù hợp chức năng sử dụng, điều kiện khí hậu, tiết kiệm năng lượng.

Bố cục mặt bằng công năng công trình đáp ứng yêu cầu thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên, thuận tiện cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng, đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy, thoát người, tuân thủ Quy chuẩn hiện hành về an toàn cháy cho nhà và công trình.

Đảm bảo chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được duyệt và Quy chuẩn xây dựng. Khuyến khích tạo nhiều khoảng lùi và khoảng cách lớn với các công trình xung quanh. Độ vươn ra tối đa của ban công và mái đua thực hiện theo nội dung quy định đối với công trình nhà ở.

Lối ra vào chính không kết nối trực tiếp với trục giao thông cấp đô thị, hoặc kết nối tại các ngã giao nút giao thông; tạo vịnh đậu xe tại cổng ra vào đảm bảo không gây ùn tắc giao thông khu vực.

c) Công trình giáo dục phổ thông và mầm non:

Bố trí các không gian chức năng trong công trình cần đảm bảo hoạt động độc lập giữa khối phòng học tập với các khu chức năng khác (khu hành chính quản trị, khu phục vụ học tập, sinh hoạt...).

Thiết kế công trình lớp học cần ưu tiên hướng đón ánh sáng và gió mát (hướng Bắc và Nam), hạn chế hướng nắng nóng (Đông và Tây).

Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng 1 để bố trí các không gian mở; phục vụ công cộng, sân chơi, bãi tập, sảnh đón hoặc không gian tiếp cận công trình. Ưu tiên không gian trên mặt đất cho các hoạt động vui chơi, học tập, cây xanh, vườn thực nghiệm, sân chơi. Đảm bảo tỷ lệ đất cây xanh tuân thủ theo Quy chuẩn Xây dựng. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh bóng mát.

Giải pháp thiết kế kiến trúc và thiết kế nội thất các phòng lớp học, phòng chức năng phục vụ học tập cần đảm bảo an toàn, phù hợp với yêu cầu giáo dục với từng độ tuổi, phù hợp và tuân thủ các Quy chuẩn và quy định hiện hành có liên quan.

Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe tuân thủ theo Quy chuẩn hiện hành và các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường.

d) Đại học, trường đại học, cao đẳng, trường trung học chuyên nghiệp; trường dạy nghề, trường công nhân kỹ thuật, trường nghiệp vụ và các loại trường hoặc trung tâm đào tạo khác:

Kiến trúc cần đa dạng, phù hợp với tính chất, đặc trưng riêng của từng Trường. Khuyến khích thiết kế phương án kiến trúc hiện đại, có bản sắc, sử dụng các vật liệu và công nghệ xây dựng mới, thân thiện với môi trường và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

Thiết kế công trình lớp học cần ưu tiên hướng đón ánh sáng và gió mát (hướng Bắc và Nam), hạn chế hướng nắng nóng (Đông và Tây).

Đảm bảo tỷ lệ đất cây xanh tuân thủ theo Quy chuẩn Xây dựng. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh bóng mát. Ưu tiên không gian trên mặt đất cho các hoạt động vui chơi, học tập, trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát trong sân trường; Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng 1 bố trí các không gian mở, phục vụ các hoạt động tập thể của học viên, sinh viên.

Khuyến khích xây dựng tầng hầm để đỗ xe và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Lối ra vào cần có vịnh đậu xe tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường.

đ) Các trung tâm đào tạo và các cơ sở nghiên cứu chuyên ngành khác:

Bố trí các không gian chức năng trong công trình cần đảm bảo đáp ứng yêu cầu sử dụng và phù hợp với chức năng, tính chất, đặc trưng của công trình.

Khuyến khích thiết kế phương án kiến trúc hiện đại, hợp khối, tiết kiệm đất, dành nhiều đất cây xanh, sân vườn, sử dụng các vật liệu và công nghệ xây dựng mới, thân thiện với môi trường và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

e) Công trình y tế:

Hình thức kiến trúc công trình hiện đại, thông thoáng tự nhiên, thân thiện với môi trường và phù hợp tính chất, chức năng công trình; Sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

Đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường, an toàn cách ly với các công trình kề cận theo quy định của Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế. Đảm bảo chỉ giới xây dựng và khoảng lùi công trình theo Quy hoạch được duyệt và Quy chuẩn xây dựng.

Đảm bảo tỷ lệ diện tích đất cây xanh trong khuôn viên khu đất tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh bóng mát. Tổ chức không gian, sân vườn, đường dạo phục vụ người sử dụng.

Lối ra vào cần có vịnh đậu xe tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực công trường.

g) Công trình thể thao:

Kiến trúc công trình thiết kế hiện đại, độc đáo, đặc sắc, tạo điểm nhấn kiến trúc đô thị, phù hợp công năng công trình; sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi công tác duy tu bảo dưỡng.

Không gian thể thao ngoài trời cần có sự gắn kết, tương tác với công trình; đảm bảo các yêu cầu về âm thanh (tiếng ồn), ánh sáng... giữa các không gian trong và ngoài. Dành nhiều không gian mở tại tầng 1 cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí.

Lối ra vào cần có vịnh đậu xe tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực.

h) Công trình văn hóa:

Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của Thành phố, tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình.

Độ vươn ra tối đa của ban công và mái đua thực hiện theo nội dung quy định đối với công trình nhà ở.

Đảm bảo tỷ lệ diện tích đất cây xanh trong khuôn viên khu đất tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng.

Lối ra vào cần có vịnh đậu xe tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực.

3. Công trình nhà ở.

a) Nhà ở riêng lẻ (không bao gồm biệt thự) tại khu hiện hữu trong đô thị:

Việc thiết kế, cải tạo sửa chữa và xây dựng công trình phải được xem xét phù hợp với quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt; đảm bảo các yêu cầu về an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường và các yêu cầu khác quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, các quy định hiện hành khác có liên quan.

Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt: mặt đứng cải tạo chỉnh trang, đoạn (hoặc nhóm, dãy) tuyến phố có công trình là cơ sở để xác định chiều cao từng tầng, mái và phân vị kiến trúc cơ bản của công trình xây dựng, cải tạo sửa chữa. Căn cứ mặt đứng hiện trạng khu vực, đoạn tuyến phố và cao độ điển hình (hoặc cao độ trung bình) của mặt đứng hiện trạng, lập mặt đứng cải tạo chỉnh trang và mặt đứng cơ sở bao gồm các phân vị ngang theo cao độ sàn, cao độ ngang lan can (hoặc bậc cửa sổ), cao độ ngang mép trên cửa của các tầng làm cơ sở thiết kế cao độ phân vị ngang mặt đứng công trình. Phân vị đứng theo các mặt tiền nhà liền kề (khuyến khích tạo các phân vị đứng có tỷ lệ tương đồng). Cao độ điển hình hiện trạng được xác định theo các cao độ phổ biến các công trình, hoặc có tính chất chủ đạo trong khu vực đoạn tuyến.

Trường hợp các công trình hiện trạng có hình thức, phong cách kiến trúc, chiều cao khác nhau cho phép xác lập 02 cao độ phân vị điển hình mỗi tầng và lựa chọn hình thức phong cách công trình hiện trạng điển hình hoặc phù hợp đặc điểm quy hoạch kiến trúc khu vực để xác định hình thức kiến trúc và chiều cao mái chung.

Các mặt đứng công trình kiến trúc được cải tạo chỉnh trang cần hướng đến thống nhất chiều cao tầng 1 và cao độ, chiều cao lắp đặt biển quảng cáo tại tầng 1. Trường hợp công trình xây dựng tầng lửng cần xác lập thêm cao độ, phân vị tầng lửng và tầng 1 thống nhất, đồng thời áp dụng thống nhất đối với các công trình xây dựng có tầng lửng trên toàn khu vực, đoạn tuyến; khuyến khích cao độ (hoặc phân vị ngang tầng 1) công trình có tầng lửng tương đồng với cao độ (hoặc phân vị ngang tầng 2) các công trình không xây dựng tầng lửng. Các tầng trên và các phân vị ngang công trình xây dựng căn cứ chiều cao phân vị ngang của mặt đứng cải tạo chỉnh trang.

Khuyến khích các trường hợp thiết kế công trình liền kề có kiến trúc mặt tiền, mái, chiều cao và tầng cao thống nhất tạo mặt đứng có tính hợp khối.

Tầng cao công trình nhà ở riêng lẻ phải đảm bảo tuân thủ các quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị có liên quan được duyệt. Đối với nhà ở riêng lẻ (bao gồm nhà ở liên kế) trong các đường (ngõ) có chiều rộng mặt cắt ngang nhỏ hơn 6m, cần đảm bảo chiều cao lớp nhà phía ngoài (tiếp giáp mặt ngõ) không vượt quá 04 tầng; lớp nhà phía trong (nếu có), đảm bảo khoảng lùi tối thiểu so với lớp nhà phía ngoài tương ứng với khoảng cách tính được theo góc giới hạn 60° (tính từ mặt nhà lớp ngoài tại cao độ sàn tầng 4) và đảm bảo không vượt quá số tầng cao công trình theo quy hoạch được duyệt tại khu vực. Đối với nhà ở riêng lẻ (không phải là nhà ở liên kế) trong các đường, ngõ có chiều rộng mặt cắt ngang nhỏ hơn 6m, ngoài việc được quản lý như nhà liên kế; tùy điều kiện về khoảng không gian xung quanh và các quy định hiện hành để xác định tầng cao và khoảng lùi xung quanh công trình phù hợp.

Các lô đất có diện tích còn lại sau khi giải phóng mặt bằng nằm tiếp giáp mặt đường, phố: Không xây dựng công trình tại lô đất có diện tích nhỏ hơn 15m². Trong một số trường hợp đặc biệt cần hoàn thiện liên tục tuyến hoặc đoạn tuyến phố, đảm bảo cảnh quan đô thị; các lô đất có diện tích nhỏ hơn 15m² nhưng có kích thước các cạnh từ 3,0m trở lên, đủ điều kiện tổ chức cầu thang, phòng ở, khu phụ theo tiêu chuẩn hiện hành và chỉ có 01 mặt tiền, nằm giữa 02 nhà liên kế đủ điều kiện xây dựng, có thể xem xét cho phép xây dựng với điều kiện phải có tầng cao, chiều cao, kiến trúc mặt tiền đồng nhất với ít nhất 01 nhà liên kế theo hướng hợp khối và không hình thành các mặt bên, mặt đứng khác ra ngoài hoặc vượt trên chiều cao nhà liên kế. Các lô đất có diện tích lớn hơn 15m² nhưng có một cạnh thừa nhỏ hơn 3m được phép xây dựng công trình cao 01 tầng, chiều cao công trình nhỏ hơn 4,5m. Khuyến khích hợp thửa đất, hợp khối công trình nhà ở liên kế trong khu vực dân cư hiện hữu thành lô đất có quy mô diện tích mỗi lô từ 15m² trở lên, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên.

Chỉ giới xây dựng tuân thủ Quy hoạch được phê duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

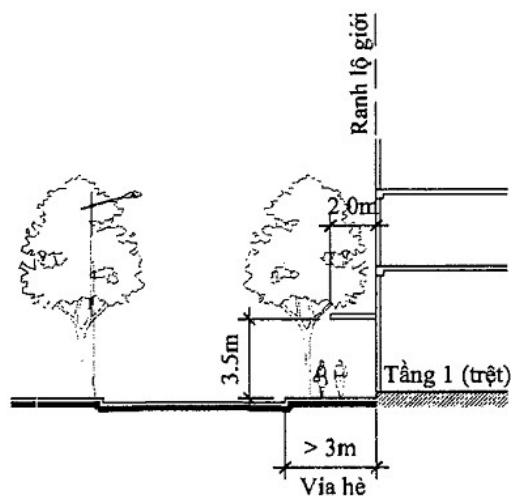
Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, mọi bộ phận của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo các điều kiện sau: Độ vươn ra (từ chỉ giới đường đỏ đến mép ngoài cùng của phần nhô ra) không được lớn hơn giới hạn cho phép quy định ở “Bảng 1” và đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m; Phần nhô ra chỉ được làm ban công, không che chắn, không xây tường thành lô gia hoặc buồng, phòng; Vị trí, độ cao, độ vươn cụ thể phải đảm bảo hài hòa, thống nhất trong từng cụm nhà, không làm ảnh hưởng đến xung quanh.

Bảng 1. Độ vươn ra tối đa của ban công và mái đua

Chiều rộng lô giới (m)	Độ vươn tối đa của mái đón, mái hè phố (m)	Độ vươn tối đa của ban công (m)
$< 6,0$	0	0
$6 \div 12$	0,9	0,9
$> 12 \div 19$	2,0	1,2
> 19	2,4	1,4

Trên mái đón, mái hè phố (cao 3,5m tính từ mặt vỉa hè) không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...).

Ở độ cao từ mặt vỉa hè lên 2,5m, các cánh cửa trong quá trình đóng vào, mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.



Hình 9. Minh họa về quản lý kiến trúc bên ngoài nhà

Đối với các khu đất có chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ; Các bậc thềm, vệt dất xe, bậc cửa, gờ chỉ, chi tiết trang trí, mái đua, mái đón... được phép vượt chỉ giới xây dựng; Ban công được vượt chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn, xây tường thành lô gia hay buồng, phòng.

Các lô đất có diện tích từ 50m² đến 90m² khuyến khích tạo khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh giới khu đất phía sau tối thiểu 1,0m hoặc diện tích sân sau (hoặc sân giữa) tối thiểu 2,0m². Đối với các khu đất có diện tích từ 90m² đến 100m², việc tạo các khoảng lùi hoặc diện tích sân sau (hoặc sân giữa) nói trên là bắt buộc.

Các lô đất có diện tích trên 100m² cần đảm bảo khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh giới khu đất phía sau tối thiểu 2,0m hoặc diện tích sân sau tối thiểu 10,0m².

Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm của công trình xây dựng không vượt quá chỉ giới đường đỏ và ranh giới đất được sử dụng hợp pháp. Tầng hầm không xây dựng quá 03 tầng. Mép đường dốc xuống tầng hầm có khoảng lùi cách ranh giới khu đất tối thiểu 0,3m để đảm bảo an toàn. Khuyến khích xây dựng và bố trí tầng hầm phục vụ nhu cầu để xe của bản thân công trình và khu vực. Độ dốc đường lên xuống tầng hầm đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng và không làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông chung của khu vực theo quy định.

Cao độ sàn tầng 1 đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ mặt đất đặt công trình.

b) Nhà ở liên kế trong khu vực xây mới, khu đô thị mới:

Thiết kế công trình phải đảm bảo hài hòa với tổng thể kiến trúc chung của khu vực, tuyến phố, các công trình xung quanh. Có giải pháp che chắn các bộ phận kỹ thuật của công trình (điều hòa nhiệt độ, bể nước mái, ống kỹ thuật, ống thoát nước, ống khói...) để không làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

Hình thức kiến trúc: một dãy nhà (dãy phố) trong khoảng 60m cần thiết kế có cùng kiểu dáng kiến trúc, có cùng độ cao các tầng và hình thức mái, có cùng độ vươn của ban công, mái. Chiều rộng mặt tiền tối thiểu của công trình tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng. Trong một đơn vị ở cần có sự đa dạng về kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà, dãy phố.

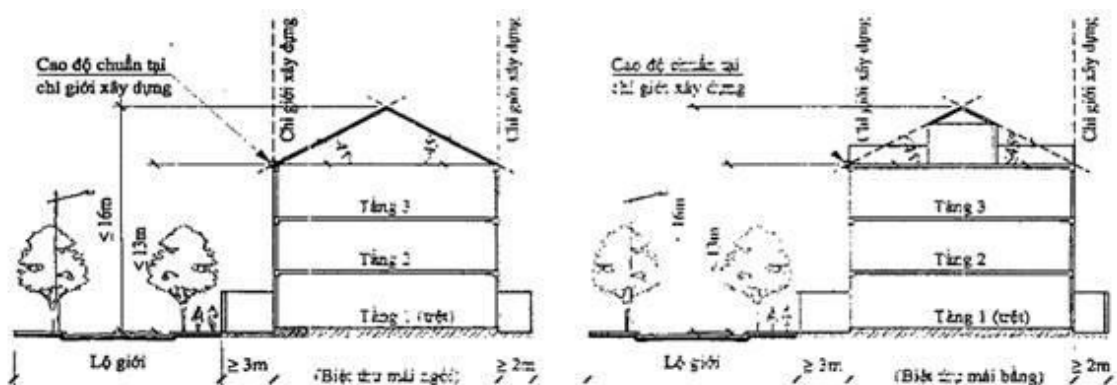
Chỉ giới xây dựng tuân thủ Quy hoạch được phê duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Đối với công trình có chỉ giới xây dựng không trùng chỉ giới đường đỏ thì khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ không được nhỏ hơn 2m.

Trong khoảng không từ cao độ vỉa hè lên đến độ cao 3,5m: mọi bộ phận của công trình không vượt quá chỉ giới đường đỏ (trừ các trường hợp: bậc thềm, vệt đất xe được nhô ra không quá 0,3m); Các chi tiết kiến trúc (bậu cửa, gờ chỉ, chi tiết trang trí...) được nhô ra không quá 0,2m.

Độ vươn của mái đua, ban công, chi tiết kiến trúc thực hiện theo quy định đối với nhà ở liên kế trong khu vực hiện hữu.

Các lô đất có diện tích từ 100m² trở lên cần đảm bảo khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh giới khu đất phía sau tối thiểu 2,0m hoặc diện tích sân sau tối thiểu 10,0m².

Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận của ngầm của công trình xây dựng không vượt quá chỉ giới đường đỏ. Tầng hầm không xây dựng quá 03 tầng. Mép đường dốc xuống tầng hầm có khoảng lùi cách ranh giới khu đất tối thiểu 0,3m để đảm bảo an toàn. Khuyến khích xây dựng và bố trí tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình và khu vực. Độ dốc đường lên xuống tầng hầm đảm bảo độ dốc và không làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông chung theo quy định.



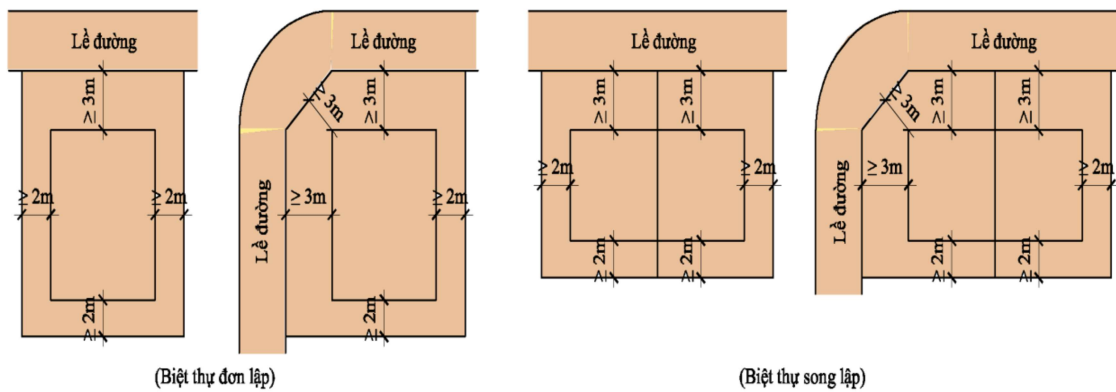
Hình 9.1. Minh họa các quy định kiến trúc nhà ở riêng lẻ

Cao độ sàn tầng 1 đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ mặt đất đặt công trình và đảm bảo đồng bộ cốt sàn tầng 1 theo tuyến phố.

c) Biệt thự:

Quy định về chỉ tiêu: Mật độ xây dựng tối đa 60%; Tầng cao tối đa 04 tầng.

Chỉ giới xây dựng công trình biệt thự xây dựng mới: Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ cần được xem xét cụ thể đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận và không nhỏ hơn 3m; Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh giới đất: tối thiểu 2m; riêng biệt thự song lập có một cạnh được xây dựng sát ranh giới đất tại phần tiếp giáp hợp khối với công trình bên cạnh.



Hình 9.3. Chỉ giới xây dựng biệt thự

Công trình phụ trong khuôn viên biệt thự (nhà phụ biệt thự) được xây dựng phía sau hoặc phía bên biệt thự chính, có khoảng cách tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng; chiều cao công trình phụ thấp hơn công trình chính đảm bảo hài hòa về kiến trúc, không gian của tổng thể công trình.

Quy định về kiến trúc, cảnh quan: Không cho phép coi nói, xây chen phá vỡ cảnh quan kiến trúc khuôn viên biệt thự; Hình thức kiến trúc biệt thự đa dạng, hài hòa với các công trình biệt thự kế cận và cảnh quan xung quanh; Khuyến khích xây dựng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh dây leo có hoa, cây xanh bóng mát trong khuôn viên biệt thự.

d) Nhà chung cư, công trình hỗn hợp gồm nhiều chức năng (có nhà ở):

Công trình nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp gồm nhiều chức năng (có nhà ở) xây dựng mới phải phù hợp quy chuẩn, quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan. Dân số và số lượng căn hộ của nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải được tính toán thống nhất trong toàn bộ các bước lập hồ sơ thiết kế theo quy định, phải xác định phù hợp với chỉ tiêu dân số đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Hình thức kiến trúc cần được thiết kế đa dạng theo phong cách hiện đại, hài hòa với không gian đô thị, tuyến phố; lưu ý yếu tố bền vững, phù hợp khí hậu nhiệt đới, thông thoáng tự nhiên, tiết kiệm và sử dụng năng lượng hiệu quả; thuận lợi trong công tác bảo trì, bảo dưỡng. Mặt đứng các hướng cần được nghiên cứu đồng bộ, phù hợp tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị. Khuyến khích các giải pháp hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường.

Tổ chức cây xanh cảnh quan công trình đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực, cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi cho người sử dụng công trình. Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng công trình nhà chung cư, phải đảm bảo $\geq 20\%$ được quy định trong Bảng 2.11 tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông có tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao, nút giao thông. Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, khu vực nhà ở. Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông khu vực và không chổng chéo.

Thiết kế tách biệt lối ra vào chung cư với chức năng khác như văn phòng, nhà hàng, siêu thị, khách sạn, thương mại, dịch vụ... các lối ra vào cho các khu chức năng phải đảm bảo thuận tiện giao thông và dễ sử dụng.

Các không gian công cộng, sử dụng chung trong nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải có các thiết bị giám sát an ninh hoặc các giải pháp khác nhằm phát hiện, ngăn chặn các nguy cơ có thể xảy ra đối với trẻ em nói riêng, người và công trình nói chung. Đảm bảo các yêu cầu về an toàn phòng chống cháy nổ và các quy định liên quan. Việc trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng các phương tiện phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ phải tuân thủ các yêu cầu của quy định hiện hành.

Các phòng ở (phòng khách, bếp ăn, các phòng ngủ) trong căn hộ chung cư phải được thông thoáng và chiếu sáng tự nhiên, khuyến khích các khu vệ sinh/tắm thông gió tự nhiên, bếp có lò gia, ban công phục vụ. Phải có chỗ phơi quần áo đảm bảo mỹ quan của tòa nhà và đô thị.

Các yêu cầu cụ thể đối với tòa nhà, các căn hộ chung cư, các không gian cộng đồng, công cộng phục vụ, phụ trợ... các bộ phận không gian, kiến trúc như cửa, cửa sổ và các bộ phận khác phải tuân thủ các quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư (QCXDVN 04:2021/BXD) và các Quy chuẩn, quy định có liên quan khác. Ngoài ra đối với các không gian công cộng ngoài chức năng nhà ở tại công trình hỗn hợp nhiều chức năng phải tuân thủ các quy chuẩn xây dựng về thể loại công trình chức năng đó (nếu có).

Nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải đảm bảo người cao tuổi, người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo Quy chuẩn. Phải được thiết kế, xây dựng đáp ứng các yêu cầu sử dụng năng lượng hiệu quả, về an toàn sinh mạng và sức khỏe và các yêu cầu bảo vệ công trình liên quan khác.

Các nội dung về phòng cháy chữa cháy; đường cho xe chữa cháy, đường dốc trong gara ô tô, đường thoát nạn, lối thoát nạn và lối ra khẩn cấp trong nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, cầu thang bộ trong nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải được thiết kế và bố trí đáp ứng các yêu cầu sử dụng, thoát người an toàn, tuân thủ quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình (QCVN 06:2022/BXD) và các Quy chuẩn, quy định có liên quan khác.

Chỗ để xe (bao gồm xe ô tô, xe máy, xe đạp) của nhà chung cư, phần căn hộ trong nhà chung cư hỗn hợp phải tuân thủ các yêu cầu của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về gara ô tô (QCVN 13:2018/BXD) và các Quy chuẩn, quy định có liên quan khác.

Đối với căn hộ lưu trú hoặc văn phòng kết hợp lưu trú (nếu có): Diện tích sử dụng của căn hộ lưu trú hoặc văn phòng kết hợp lưu trú, diện tích chỗ để xe của phần căn hộ lưu trú và phần văn phòng kết hợp lưu trú được xác định theo các quy định hiện hành về căn hộ lưu trú hoặc văn phòng kết hợp lưu trú và phải nằm trong phần diện tích của dự án đã được phê duyệt.

Nhà chung cư, phần căn hộ chung cư trong nhà chung cư hỗn hợp phải bố trí không gian cho các nhân viên quản lý nhà, trông giữ xe, bảo vệ, dịch vụ kỹ thuật đảm bảo tỷ lệ tương ứng với số nhân viên theo quy định.

đ) Nhà ở nông thôn:

Bao gồm công trình nhà ở riêng lẻ, nhà ở thấp tầng, biệt thự và chung cư. Đối với công trình chung cư thực hiện theo quy định chung cư trong đô thị.

Tầng cao đặc trưng từ 01 đến 03 tầng, một số khu vực cho phép cao tối đa 05 tầng. Trường hợp công trình chung cư cao hơn 05 tầng thì phải được xác định trong quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Khuyến khích mật độ xây dựng thấp, mật độ xây dựng phải thấp hơn trường hợp công trình tương tự tại khu vực đô thị. Khuyến khích áp dụng các quy định (chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình, khoảng cách với các công trình xung quanh, tỷ lệ diện tích cây xanh, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật...) cao hơn các quy định đối với khu vực đô thị.

Thiết kế kiến trúc, xây dựng công trình phải đảm bảo phù hợp với từng điều kiện vị trí, đặc điểm cảnh quan, địa hình tự nhiên của công trình, đảm bảo phù hợp khí hậu, an toàn sử dụng, ứng phó thiên tai gió bão, lũ lụt, lũ quét. Khuyến khích áp dụng các mẫu thiết kế nhà ở nông thôn bảo đảm yêu cầu về thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng chống thiên tai đối với các khu vực thường xảy ra thiên tai.

Tổ chức không gian công trình phải có sân vườn, phù hợp với lối sống, sinh hoạt, lao động, sản xuất của vùng nông thôn. Đối với các nhà ở trong khu vực dân cư tập trung, đã xây dựng nhà ở liên kế có mật độ cao: được phép xây dựng nhà ở liên kế với điều kiện có tổ chức sân vườn bên trong và đảm bảo thông thoáng.

Đối với các công trình, nhà ở xây dựng tại sườn đồi, sườn núi: Phải phù hợp với địa hình, địa vật, cốt nền đất tự nhiên và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép; hạn chế xây dựng công trình, nhà ở tại khu vực có độ dốc lớn. Việc xây dựng cần đảm bảo an toàn cho người dân và công trình, phù hợp cảnh quan khu vực, được cấp thẩm quyền chấp thuận. Khuyến khích bố trí mặt bằng để tạo lập các khoảng trống, hào phân thủy nhằm ứng phó về chống lũ quét; nghiên cứu tận dụng độ dốc tự nhiên tạo tầng trống phía dưới hoặc tầng trệt phù hợp với cao độ tự nhiên để tránh đắp đất gây sạt lở.

Được phép xây dựng công trình có thời hạn: đối với khu vực nằm trong phạm vi khu vực phát triển đô thị nhưng chưa có quy hoạch chi tiết: tầng cao không quá 03 tầng nổi với chiều cao không quá 12m; khu vực điểm dân cư nông thôn: tầng cao không quá 02 tầng nổi với chiều cao không quá 09m; khu vực ngoài điểm dân cư nông thôn: cao 01 tầng nổi với chiều cao không quá 06m. Đối với các khu vực này không xây dựng tầng lửng, tầng hầm hoặc bán hầm.

Không phá núi, xẻ đồi để san lấp mặt bằng; không san lấp hồ ao lớn, có cảnh quan đẹp trừ các trường hợp được cơ quan thẩm quyền chấp thuận theo quy định. Gìn giữ, bảo vệ cảnh quan tự nhiên, cây xanh, môi trường.

Khuyến khích thiết kế, xây dựng các công trình, cụm công trình theo hướng hình thức kiến trúc dân gian, truyền thống của làng quê, khu vực.

Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, vật liệu thân thiện môi trường, sử dụng công nghệ hiện đại, sử dụng năng lượng tiết kiệm, năng lượng sạch. Hình thức kiến trúc công trình phù hợp khí hậu, tranh thủ hướng gió mát phía Nam, hạn chế hướng nắng nóng, có bản sắc kiến trúc nông thôn truyền thống như mái dốc lợp ngói, tường xây gạch, đá; có hiên, mái che chắn nắng, mưa, gió..., nghiên cứu sử dụng hợp lý các vật liệu rơm rạ, tre, nứa đối với các trường hợp kiến trúc, trang trí phù hợp.

4. Công trình công nghiệp.

Hình thức kiến trúc nhà công nghiệp hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường.

Chi tiêu về mật độ xây dựng, tăng cao công trình tuân thủ Quy hoạch chi tiết được phê duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD. Khoảng lùi, khoảng cách công trình đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường.

Đảm bảo tỷ lệ diện tích đất cây xanh trong khuôn viên khu đất và dải cây xanh cách ly xung quanh tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng. Trồng và duy trì cây xanh tán lớn xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh giới đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi công nghiệp, khu vực cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu cho môi trường sản xuất công nghiệp.

Đảm bảo yêu cầu về xử lý chất thải, có hệ thống thu gom nước thải, khí thải, chất thải. Khoảng cách ly vệ sinh môi trường đảm bảo phù hợp tính chất, cấp độ độc hại của công trình công nghiệp, tuân thủ theo tiêu chuẩn hiện hành, an toàn cho người và công trình xung quanh.

Đối với các công trình công nghiệp hiện hữu có giá trị về kiến trúc, lịch sử, đánh dấu một thời kỳ phát triển của xã hội, khi chuyển đổi sang chức năng khác, cần được đánh giá, xác định sự cần thiết trong việc bảo tồn, cải tạo để trở thành không gian văn hóa du lịch; những điểm đến thu hút tương tác, trải nghiệm, giao lưu, sáng tạo; góp phần tạo dựng bản sắc đô thị đa dạng qua nhiều thời kỳ phát triển.

5. Công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng.

Bảo tồn các công trình có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa theo quy định. Việc tu bổ, cải tạo, sửa chữa cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng là di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa. Cần khảo sát, đánh giá kỹ giá trị công trình trong quá trình cải tạo, sửa chữa, đầu tư xây dựng mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng, lấy ý kiến thỏa thuận của các cơ quan quản lý có thẩm quyền.

Hình thức kiến trúc, màu sắc các công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng cần nghiên cứu để phát huy giá trị kiến trúc truyền thống; đảm bảo tính thẩm mỹ, trang nghiêm, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng. Tổ chức không gian cây xanh, cảnh quan xung quanh hài hòa, tôn tạo công trình; đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên khu đất (như quảng trường, sân bãi, khoảng trống tại tầng 1...).

6. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị và các công trình khác phục vụ tiện ích đô thị (quầy trưng bày phục vụ sự kiện, lễ hội...).

Vị trí, quy mô cần phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh, đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, tạo điểm nhấn, gây ấn tượng đẹp, đảm bảo phù hợp với quy hoạch đô thị.

Công trình tượng đài phải đạt giá trị thẩm mỹ, tạo được ngôn ngữ điêu khắc, khắc họa được tâm hồn, tính cách, tư tưởng của nhân vật, sự kiện, có sự sáng tạo và sức sống; Sử dụng vật liệu tốt để đảm bảo tính bền vững, phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương.

Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định chung.

a) Các công trình hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng phải phù hợp với quy hoạch, tuân thủ Quy chuẩn quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành. Ngoài các loại hình công trình hạ tầng kỹ thuật bắt buộc thi tuyển theo quy định của Luật Kiến trúc thì khuyến khích thi tuyển kiến trúc đối với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật khung nằm trong khu vực có yêu cầu về kiểm soát kiến trúc cảnh quan hoặc bố trí trên các trục giao thông chính theo danh mục quy định tại quy chế này. Kiến trúc các công trình hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo hài hòa với không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực. Việc sử dụng màu sắc, vật liệu, trang trí mặt ngoài của công trình phải đảm bảo mỹ quan, không tác động xấu đến thị giác, sức khỏe, môi trường và an toàn giao thông.

b) Các công trình hạ tầng kỹ thuật khi thiết kế phải tiết kiệm chiếm dụng quỹ đất, hạn chế tối đa chiều cao. Phần đất giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng công trình phải thiết kế đồng bộ cảnh quan, sân vườn, thảm cỏ, trồng cây xanh, đảm bảo hài hòa cảnh quan.

c) Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm khi không bố trí đi trong Tuynel hoặc hào kỹ thuật phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách theo các quy định của quy chuẩn xây dựng; Phải có chỉ dẫn rõ ràng, có biển báo trên mặt đất, trên mặt đường giao thông theo đúng các quy định.

d) Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật xây dựng trong khu đô thị mới, các chi tiết kỹ thuật phân nổi trên mặt đất cần chọn vật liệu bền, đẹp có tính mỹ thuật, tính thống nhất giữa các công trình hạ tầng với kiến trúc cảnh quan, kiến trúc công trình; kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật cần đơn giản, hiện đại và phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh.

đ) Đối với khu vực cải tạo, phố cổ, phố cũ, khu vực Hồ Gươm và vùng phụ cận, khu vực Hồ Tây và vùng phụ cận, khu vực bảo tồn, hạn chế phát triển trong nội đô là khu vực có tính chất đặc trưng; các công trình hạ tầng kỹ thuật cần đồng bộ từ quy hoạch, thiết kế, xây dựng; ngôn ngữ kiến trúc và hình thức kiến trúc công trình phải đồng bộ, thống nhất giữa các chi tiết thiết kế từ chi tiết kiến trúc công trình đến vật liệu (đá lát vỉa hè, bó vỉa, cột điện chiếu sáng đường phố, chiếu sáng công trình) và tiện ích đô thị (chỗ ngồi nghỉ, bảng chỉ dẫn, thùng rác...).

e) Các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh công trình công cộng, văn hóa, di tích, các công trình có kiến trúc đặc biệt (cơ quan của Đảng, Chính phủ, các cơ quan Trung ương, công trình hành chính của Thành phố, công trình an ninh quốc phòng) cần tuân thủ quy định về kiến trúc, màu sắc, vật liệu, biển báo riêng, phù hợp không gian kiến trúc và tính chất của các công trình.

g) Các tuyến phố thương mại, phố chính, phố đi bộ phải được thiết kế theo hướng ưu tiên cho người khuyết tật, trẻ em, người cao tuổi sử dụng; đảm bảo an toàn, dễ tiếp cận, nâng cao khả năng di chuyển, tạo sự thoải mái, bố trí đầy đủ các tiện ích đô thị (chiếu sáng, biển chỉ dẫn, chỗ ngồi nghỉ, vòi nước công cộng, mái che mưa - nắng, thùng rác, cây xanh bóng mát).

h) Các hạng mục công trình cần ưu tiên thiết kế không gian linh hoạt, sử dụng đa công năng, tích hợp nhiều tiện ích đô thị để sử dụng hiệu quả công năng của công trình.

2. Vỉa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...).

a) Trên phạm vi vỉa hè cần xác định rõ các khoảng không gian hoặc khu vực dành cho các nhu cầu hoạt động của người dân, như: khu vực mặt tiền tiếp cận công trình, lối đi bộ, khu vực bố trí các tiện ích đô thị, khu vực đệm hoặc khu vực mở rộng để bố trí các điểm vịnh dừng đỗ xe, đường dành cho xe đạp,...

b) Yêu cầu về thiết kế vỉa hè:

Cần dành mức độ thứ tự ưu tiên theo các mục đích: đi bộ, trồng cây xanh, bố trí các tiện ích đô thị, bố trí làn đường xe đạp, chỗ để xe đạp, xe máy, bố trí hạ tầng kỹ thuật và khả năng tiếp cận công trình tiếp giáp tuyến phố.

Các yêu cầu kỹ thuật thiết kế vỉa hè phải tuân thủ theo quy định tại các quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị.

Kết cấu vỉa hè phải đảm bảo ổn định, bền vững, phù hợp với điều kiện tự nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu.

Khuyến khích các giải pháp thiết kế sử dụng vật liệu tự nhiên; tăng diện tích và làm tăng khả năng hút nước bề mặt, thoát nước nhanh.

Giải pháp thiết kế, bố trí vỉa hè và các hạng mục công trình trên hè có thể thiết kế linh hoạt tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng và ý tưởng quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tại khu vực.

c) Tùy theo vai trò, tính chất, chức năng và mức độ ưu tiên của tuyến phố và vỉa hè được thiết kế cho phù hợp, đáp ứng nhu cầu sử dụng.

d) Đối với các tuyến phố cấp đô thị, các tuyến phố thương mại có chiều rộng vỉa hè lớn hơn 6m và có lưu lượng đi bộ lớn:

Cho phép thiết kế tích hợp mái hiên và mái che vào mặt tiền tòa nhà tại vị trí khả thi để tạo thêm chỗ tránh, trú nắng mưa và các tác động xấu của thời tiết và tạo nét đặc trưng cho đường phố và khuyến khích người đi bộ.

Cho phép lắp đặt các cấu trúc che chắn độc lập, linh hoạt cho người đi bộ tại các khu vực chưa có cây bóng mát hoặc cây chưa trưởng thành và tại các khu vực chờ đón phương tiện giao thông công cộng.

Khuyến khích thiết kế các không gian linh hoạt dành riêng cho từng hoạt động trên vỉa hè gắn với các hoạt động ở tầng 1 và tầng 1 tại các tòa nhà lân cận nhưng phải đảm bảo không ảnh hưởng đến lối đi bộ.

Cho phép bố trí các tiện nghi đường phố: hệ thống làm mát hoặc sưởi ấm (nếu có), hệ thống thu gom rác tự động, điểm dừng, nhà chờ xe buýt, hạng mục cảnh quan và hạ tầng xanh (bao gồm các hệ thống nhằm bổ sung thêm cho giải pháp thoát nước đô thị như: dải bố trí lớp vật liệu thấm nước, rãnh trũng, thảm thực vật, vườn mưa, ô trồng cây, hệ thống tưới tiêu nước tự động...). Tại các tuyến đường có mật độ giao thông cơ giới lớn phải bố trí các vùng đệm tốt để bố trí các khu vực dừng đỗ phương tiện trong thời gian ngắn hạn tại các vùng đệm trên vỉa hè.

đ) Đối với hè phố các tuyến đường nội bộ:

Không bắt buộc thiết kế vỉa hè cao hơn mặt đường nhưng cần đảm bảo các giải pháp an toàn và thông thoáng, dễ tiếp cận cho người đi bộ. Bố trí cây xanh, cây bụi nếu điều kiện cho phép.

Hạn chế tối đa các điểm hạ thấp vỉa hè hoặc đấu nối thông lòng đường để các phương tiện cơ giới ra vào các công trình lân cận. Các vị trí hạ hè mở cổng ra vào các tòa nhà phải có kiểm soát, đảm bảo không ảnh hưởng đến người đi bộ và có vuốt nối phù hợp, liền mạch cho người sử dụng xe lăn di chuyển.

Đối với các tuyến phố đi bộ không có phương tiện cơ giới có thể sử dụng một dạng kết cấu bề mặt. Trường hợp chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 2 m không cho phép bố trí các công trình nổi làm cản trở lối đi bộ (tủ điện, biển quảng cáo, để xe máy...). Trường hợp bắt buộc phải bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật nổi, cây xanh phải đảm bảo chiều rộng lối đi bộ tối thiểu 1,5m.

Đối với các tuyến phố nội bộ không có vỉa hè hoặc có chiều rộng vỉa hè quá nhỏ không thể trồng cây xanh cần nghiên cứu sử dụng các phương án cảnh quan thay thế (bố trí dải cây xanh hoặc chậu cây, ...) và phải áp dụng các biện pháp thiết kế đối với tuyến phố chia sẻ (các tuyến phố có sử dụng chung giữa phương tiện cơ giới và phi cơ giới) để đảm bảo an toàn cho người đi bộ.

e) Tại các vị trí bố trí lối đi qua đường dành cho người đi bộ, vị trí điểm dừng đỗ xe buýt phải thiết kế hạ hè tạo lối đi cho người tàn tật. Bề rộng vị trí hạ vỉa hè không nhỏ hơn 1,2m. Bó vỉa phải được hạ thấp theo cao độ vỉa hè và cao hơn so với mép đan rãnh hoặc mép mặt đường nhưng không được quá 20cm, đường dốc lên hè phố có mặt chính và hai mặt bên có độ dốc không lớn hơn độ dốc theo tỷ lệ 1/12 để cho người khuyết tật dễ dàng tiếp cận sử dụng. Lối sang đường cần được hỗ trợ thêm bằng việc bố trí đèn tín hiệu, vạch dừng xe, các hạng mục nổi, đảo trú chân và bán kính rẽ nhỏ tại góc cua để hạn chế tốc độ.

Kết nối hè phố với công trình thương mại, dịch vụ, công trình công cộng đảm bảo độ dốc theo quy chuẩn, phương tiện tham gia giao thông và người đi bộ phải êm thuận có biển báo chỉ dẫn rõ ràng về hướng rẽ trái, phải, các bó gờ của lối ra vào cho phương tiện giao thông không ảnh hưởng đến người đi bộ, bán kính bó vỉa hè phải tuân thủ kích thước theo quy định. Đối với các tuyến phố cấp đô thị có mật độ giao thông cao phải có các giải pháp kiểm soát chặt chẽ việc mở cổng, đầu nối ra vào của các công trình lân cận.

Điểm đón trả xe bus, xén hè phố, tổ chức vịnh giao thông được thiết kế trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng công trình, tổ chức giao thông được tính toán đồng bộ về biển báo công trình, làn vạch sơn, hướng đi vào, biển cảnh báo, kết nối hệ thống nhà chờ khách với đường giao thông, có điểm bậc, lối lên xuống dành riêng cho người khuyết tật, người già, và trẻ em, khuyến khích dùng công nghệ trí tuệ nhân tạo cảnh báo và hướng dẫn người tham gia giao thông.

Vỉa hè được thiết kế tạo thuận lợi cho người khuyết tật có chỉ dẫn đường riêng biệt, tạo độ dốc, độ nhám độ dốc không lớn hơn 3%.

g) Chất liệu sử dụng mặt hè:

Vật liệu xây dựng vỉa hè tuân thủ Quy chuẩn, tiêu chuẩn đảm bảo chất lượng kết cấu bền vững, ít mài mòn, độ bền vật liệu cao, được thí nghiệm tiêu chuẩn, có độ nhám, không trơn trượt không ảnh hưởng đến người đi bộ, người khuyết tật, người khiếm thị; sử dụng vật liệu công nghệ cao, vật liệu địa phương; tùy theo thiết kế mà lựa chọn phương án vỉa hè thấm thấu nước mưa, hay thu gom nước mưa để thấm thấu cưỡng ép.

Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu tái chế từ chất thải vật liệu xây dựng của địa phương (bê tông, gạch vỡ,...), các vật liệu và sản phẩm thay thế cho xi măng nhằm giảm lượng phát thải khí nhà kính; tận dụng cảnh quan và gạch lát có mức độ thấm thấu tối đa có thể tại các khu vực đậu xe, khu vực mở rộng vỉa hè, các khu vực bố trí các tiện ích đô thị (bến nhà chờ xe buýt, khu vực để bể/ thùng thu gom rác thải,...).

Trên vỉa hè phải bố trí kết cấu tấm lát tạo cảm giác dọc theo vỉa hè và ngang vỉa hè kết nối các vị trí thiết yếu như lối qua đường, nhà chờ xe buýt, nhà ga, ... nhằm hướng dẫn người khiếm thị sử dụng thuận lợi và đảm bảo an toàn giao thông. Các vật liệu tấm lát tạo ra âm thanh khác với vật liệu lát vỉa hè hoặc tạo cảm giác (tấm lát dẫn hướng có các rãnh dọc trên bề mặt để tạo gờ chỉ hướng đi và tấm lát dừng bước có các điểm tròn chỉ ở phía trước có chướng ngại vật) được sử dụng bằng vật liệu không trơn trượt (có thể được chế tạo từ cao su thiên nhiên, cao su tổng hợp hoặc vật liệu khác), bề mặt có màu vàng thẫm, chiều rộng tấm lát tối thiểu từ 60cm trở lên.

Đối với khu vực xung quanh các công trình văn hóa, di tích, các công trình có yêu cầu kiến trúc đặc biệt, các công trình cần bảo tồn, các tuyến phố hoặc vị trí có công năng đặc biệt khác như tuyến phố đi bộ, khu vực trước trụ sở các sứ quán và tổ chức quốc tế ... và các khu vực có công trình đặc biệt khác: Vật liệu lát hè và kết cấu vỉa hè có thể được lựa chọn riêng biệt phù hợp với tính chất công trình, yêu cầu về bảo tồn và theo thiết kế được các cơ quan chuyên ngành thẩm định, phê duyệt.

Khu vực xây dựng mới vỉa hè được xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt đối với vỉa hè, bố vỉa trước cửa của khu vực công trình công cộng, công trình hỗn hợp, công trình di tích, chính trị, văn hóa thì ngôn ngữ hình dáng, chất liệu của vỉa hè phải đồng bộ ngôn ngữ của công trình kiến trúc để tạo điểm nhấn kiến trúc không gian cảnh quan cho khu vực.

Vùng nông thôn tùy theo tính chất của cấp đường nông thôn, làng xóm có giải pháp chọn kết cấu vật liệu vỉa hè, bó vỉa, tổ chức cảnh quan kiến trúc của vỉa hè với giải cây xanh. Các tuyến đường nội bộ khuyến khích áp dụng các giải pháp thiết kế kiến trúc hạ tầng xanh. Hạn chế tối đa các khu vực lát hè (trừ khu vực dành cho người đi bộ).

h) Màu sắc vỉa hè: Màu sắc, hoa văn phải tươi sáng, hài hòa cảnh quan đô thị, tránh sử dụng kết cấu có màu sắc rực rỡ gây mất tập trung cho người lái xe.

i) Chiều sáng vỉa hè:

Vỉa hè chiếu sáng ngoài chức năng với tính chất giao thông, chiếu sáng cho người đi bộ, cần chiếu sáng về kiến trúc, chiếu sáng điểm nhấn tại nơi tập trung đông người, tại nơi có các công trình công cộng, công viên, công trình thương mại, di tích lịch sử, các công trình hạ tầng kỹ thuật giao thông khác, nhà ga, bến xe bus, chiếu sáng đặc biệt những điểm mù, góc khuất, đường dành riêng cho người khuyết tật,, người già và trẻ con. bằng công nghệ cảm biến màu sắc tự động.

Hình thức, chiều cao cột đèn chiếu sáng phải được lựa chọn hài hòa với cảnh quan chung của khu vực và phù hợp với chiều rộng đường và hè phố. Vị trí đặt cột đèn chiếu sáng trên hè phố cách mép bó vỉa 50-70cm tùy theo chiều rộng hè.

k) Đèn với tính chất chiếu sáng:

Đảm bảo tuân thủ đúng quy định của quy chuẩn xây dựng hiện hành về độ rọi ngang, đứng, độ chói, cường độ sáng, sự thích ứng thị giác...; trong đô thị ngoài tính chất trên đèn chiếu sáng còn là chiếu sáng cảnh quan, chiếu sáng kiến trúc.

Để đèn, đảm bảo chịu lực kết cấu của tải trọng, thiết kế hài hòa với thân đèn, các chi tiết của mũ đèn hoa văn của đèn, ngôn ngữ kiến trúc của đèn theo vùng đặc trưng kiến trúc vùng khác nhau của từng công trình kiến trúc khác nhau, lấy kiến trúc của vùng đặc trưng của công trình kiến trúc để thiết kế và xây dựng lên đèn chiếu sáng. Khuyến khích sử dụng công nghệ năng lượng mặt trời cho việc chiếu sáng đèn đường, chiếu sáng cảnh quan.

l) Bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm trên hè phố:

Các công trình đường dây đường ống chạy trên vỉa hè, tuân thủ khoảng cách ngang và dọc trên mặt cắt ngang vỉa hè, đảm bảo phù hợp với các qui định hiện hành, trong quá trình thiết kế và xây dựng hệ thống đường giao thông phải tính toán và dự trữ hệ thống tuynel và hào kỹ thuật trên vỉa hè. Các phần đầu nối với các công trình nổi (tủ điện, cột chiếu sáng...) phải đảm bảo các yêu cầu về kỹ thuật, thẩm mỹ và không làm ảnh hưởng đến cảnh quan kiến trúc của tuyến phố.

Bề mặt các hố ga, giếng thăm trên vỉa hè phải thiết kế bằng cao độ mặt hè và đảm bảo công tác duy tu thường xuyên hệ thống hố ga, giếng thăm.

Hạn chế tối đa việc lắp đặt các hệ thống các tuyến đường dây đường ống ngầm dưới lòng đường xe chạy, nhất là dưới phần lòng đường có lưu lượng phương tiện xe lớn. Ưu tiên lắp đặt hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật trong hệ thống hào, tuy nèn kỹ thuật và bố trí dưới vỉa hè được sử dụng và có yêu cầu về bảo dưỡng thường xuyên.

m) Lan can dẫn hướng, rào hè, tiện ích khác:

Trên các tuyến phố có lưu lượng giao thông lớn, tốc độ cao và tại các nút giao thông hoặc gần điểm đỗ xe buýt, cần bố trí lan can dẫn hướng (bằng vật liệu không gỉ) để tăng cường an toàn giao thông cho người đi bộ.

Rào hè là giải pháp cưỡng bức tránh xâm lấn không gian đi bộ trên vỉa hè, tùy theo tổ chức của vỉa hè, chiều rộng, và làn giao thông mà bố trí rào hè khác nhau, chiều cao, kích thước, vật liệu rào được thiết kế bền, sáng, có màu sắc dễ phát hiện, có biển cảnh báo, liên kết các cột với nhau bằng hệ thống dây cùng chất liệu có sơn màu sắc dễ nhận biết. Tại các vị trí tuyệt đối không cho phép phương tiện cơ giới dừng đỗ trên hè hoặc nơi có các công trình cần được bảo vệ, nên bố trí các trụ bảo vệ chiều cao dưới 40cm tính từ mặt hè, vị trí trên hè phớt cách mép bó vỉa 50-70cm, hình dáng, kích thước hợp lý và được hoàn thiện đảm bảo mỹ quan, phù hợp với hình thức hè phố. Có thể thiết kế cột chắn di động làm giải pháp hạn chế tiếp cận tạm thời, cột chắn có thể nâng hạ, kết hợp với các chậu/bồn cây, chỗ ngồi và tiện nghi đường phố khác.

Ghế phục vụ công năng ngồi, nghỉ, thư giãn sử dụng tại các điểm không gian công cộng, công viên, vườn hoa, nhà ga, bến tàu, bến xe bus, các tuyến phố thương mại có chiều rộng vỉa hè lớn hơn 4,5m. Tại các nơi này phải được bố trí ghế, tùy theo tính chất về không gian kiến trúc mà hình thái ghế, màu sắc, vật liệu, được thiết kế cho phù hợp tạo nét văn hóa, đẹp cảnh quan cho người dân nhưng cần đảm bảo không ảnh hưởng đến lối đi bộ.

3. Hệ thống cây xanh đường phố.

a) Việc bố trí hệ thống cây xanh đường phố phải tuân thủ theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam và đảm bảo các quy định của UBND Thành phố và pháp luật chuyên ngành về cây xanh, đảm bảo mật độ và chỉ tiêu cây, tuân thủ kích thước, khoảng cách cây, chủng loại cây, tính đa dạng sinh thái, cây nhập ngoại lai và cây bản địa, màu sắc cây... phù hợp các mùa đặc trưng của Hà Nội.

b) Các tuyến đường có chiều dài dưới 2km chỉ nên trồng từ 1 đến 2 loại cây. Các tuyến đường dài trên 2km có thể trồng đến 3 loại cây khác nhau.

c) Khoảng cách cây trồng cần phù hợp với từng loại cây và việc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị hai bên đường. Tại những khu vực có công trình lớn hoặc hàng rào dài theo vỉa hè cần có giải pháp kết nối các bồn trồng cây để bố trí các mảng xanh, tăng cường cảnh quan đường phố.

d) Việc bố trí các công trình ngầm bao gồm các đường ống cấp nước, thoát nước..., hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc trồng cây xanh đô thị (đặc biệt đối với các loại cây có dáng cao, tán lớn, rễ sâu).

đ) Cây xanh hè phố:

Lựa chọn loại cây theo chủ đề từng tuyến phố. Đối với các tuyến phố đã có cây trồng lâu năm, hoặc có nét văn hóa riêng, có tính chất tiềm thức với người dân thì khi cải tạo cần trồng cây mới thay thế nhưng phải là chủng loại cây cũ. Đối với tuyến trồng cây mới thì chọn lựa theo thiết kế của dự án đã được phê duyệt. Đối với cây có mùi hương nồng thì có thể đan xen, tính toán độ ảnh hưởng của hoa, mùi với khứu giác của người dân để có giải pháp bố trí khoảng cách trồng cây hợp lý.

Đa dạng hóa lựa chọn cây trồng trên vỉa hè nhưng cần phù hợp với điều kiện khí hậu của Thủ đô. Việc lựa chọn kích cỡ cây xanh ngoài dựa trên chiều rộng của vỉa hè còn phải xem xét đến không gian trồng cây; lưu ý không lựa chọn các loại cây trồng trên hè phố có thể ảnh hưởng đến an toàn của người dân (các cây thân giòn hoặc dễ đổ), không lựa chọn loại cây có rễ sâu và phát triển mạnh có thể gây ảnh hưởng đến công trình xây dựng lân cận. Các loại cây ngoại lai trước khi trồng phổ biến thì phải trồng thí điểm và phải có báo cáo tác động rõ ràng về sự sinh trưởng của cây, đảm bảo phù hợp với điều kiện thời tiết.

Khoảng cách trồng cây phải đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. Việc trồng cây tại khu vực các nút giao thông, dải phân cách và không gian hè phải đảm bảo tầm nhìn của người tham gia giao thông và người đi bộ.

Kích thước của ô đất trồng cây được thiết kế, lựa chọn tùy thuộc theo không gian trồng cây và đặc điểm của loài cây xanh được chọn trồng.

Kích thước bồn cây xác định tùy thuộc vào chiều rộng của vỉa hè và loại cây trồng. Vật liệu sử dụng làm bồn cây, cách chống cây khi trồng cây trên vỉa hè phải được thiết kế thống nhất cùng tính chất với vật liệu của hè phố để đảm bảo mỹ

quan tổng thể cho tuyến phố. Độ cao bồn, góc vát bồn, hình dáng bồn được thiết kế chi tiết trong quá trình lập dự án đầu tư xây dựng. Thiết kế nắp đan bồn cây đẹp, phẳng, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè và có biển đánh số cây trên tuyến đường để phục vụ quản lý. Không đóng đinh hay ép cây làm hạn chế sinh trưởng của cây.

e) Cây xanh dải phân cách:

Dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên thì thiết kế hệ thống cây xanh tuân thủ thiết kế cảnh quan hệ thống cây xanh, tuyến, cụm với nhiều loại cây khác nhau nhưng đảm bảo tầm nhìn giao thông.

Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở xuống, chỉ được trồng cỏ, các loại cây bụi tạo cảnh quan đường phố. Trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi thì có thể thiết kế trồng cây xanh bóng mát.

g) Ô đất trồng cây xanh kết hợp giao thông khu phố, xen kẹt đường phố:

Tận dụng các ô đất trồng cây xanh, bố trí trồng cỏ, cây bụi tạo thành các quần thể, dải, khóm, tuyến tăng thẩm mỹ, vẻ đẹp cảnh quan đô thị tại các khu vực dân cư, đường giao thông khoảng trống giữa các nhà khuyến khích cộng đồng dân cư chăm, tía, tạo hình tạo cảnh sắc tươi đẹp khu vực dân cư. Ưu tiên lựa chọn các cây có sức sống mạnh, dễ chăm sóc, cắt tía và tạo hình; cây có hoa hoặc lá có màu sắc tươi, đẹp, hoa nở dài hạn và quanh năm.

Khuyến khích trồng cây xanh trên ban công rủ xuống phố tạo cảnh quan kiến trúc, tạo bóng mát, nhưng phải đảm bảo an toàn, không được để rơi vật liệu, nước, rác cây xuống dưới ảnh hưởng đến người đi đường.

Kích thước và loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố, trên từng cung hay đoạn đường.

Xung quanh ô đất trồng cây trên đường phố hoặc khu vực sở hữu công cộng (có hè đường) phải được xây bó vỉa có cao độ cùng với cao độ của hè phố nhằm giữ đất tránh làm bẩn hè phố hoặc các hình thức thiết kế khác để bảo vệ cây và tạo hình thức trang trí.

4. Các công trình đầu mối giao thông quan trọng (bến bãi đường bộ; cảng hàng không; bến đường thủy; đường sắt đô thị; cầu cạn, cầu vượt).

a) Bến bãi đỗ xe:

Bến, bãi xe đường bộ bao gồm bến xe khách, xe tải liên tỉnh, trạm dừng nghỉ, các trung tâm tiếp vận,... là đầu mối giao thông quan trọng tổ hợp kết nối các loại

hình giao thông với nhau, chung chuyên hàng hóa, hành khách, là đầu mút tập trung lưu lượng giao thông.

Kiến trúc các công trình trong bến, bãi đỗ xe phải thiết kế hiện đại, thống nhất,... phản ánh được đặc trưng chức năng công trình. Vật liệu và màu sắc: sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, phù hợp với điều kiện khí hậu và điều kiện thiên nhiên của khu vực nhưng vẫn mang hình thái kiến trúc hiện đại. Tăng cường sử dụng các vật liệu tự nhiên, kết hợp với các vật liệu hiện đại như kính, kim loại làm phong phú cảm thụ thẩm mỹ. Sử dụng màu sắc sáng, nhẹ nhàng, tránh sử dụng những màu quá sẫm, nóng.

Cây xanh, vườn hoa: Sử dụng những cây bóng mát có tán rộng và cao đảm bảo diện che phủ lớn và có tính thẩm mỹ làm mềm mại không gian chuyển tiếp giữa Bến bãi đỗ xe với các khu vực khác ở xung quanh. Bao quanh các công trình trong bến, bãi đỗ xe sử dụng cây tiểu cảnh, vườn hoa, phối màu phù hợp với hình dáng kiến trúc công trình.

Đường ra, vào bến xe phải được thiết kế theo các quy định của Quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành, bảo đảm lưu thông thuận tiện, hạn chế tối thiểu xung đột giữa dòng phương tiện ra, vào và với người đi bộ. Đường lưu thông dành cho xe cơ giới trong bến xe phải có các biển báo hiệu, vạch kẻ đường; có bán kính quay xe phù hợp (tối thiểu không nhỏ hơn 10m) để đảm bảo cho các loại phương tiện lưu thông an toàn trong khu vực bến xe. Các công trình và lối đi lại trong khu vực bến xe phải đáp ứng các quy định bảo đảm người khuyết tật tiếp cận sử dụng.

Bến xe nằm trong khu dân cư gây các tác động về tiếng ồn, độ rung, ánh sáng, bức xạ phải thực hiện biện pháp giảm thiểu, không làm ảnh hưởng đến cộng đồng dân cư xung quanh.

Các bãi xe công cộng trong đô thị xây dựng theo hướng thông minh, hiện đại. Bố trí biển báo, tổ chức giao thông thuận tiện, có lối dành riêng cho người khuyết tật, bố trí hệ thống nhà điều hành, nhà chờ, khu vệ sinh dễ tìm, dễ đi lại, công năng kiến trúc thoát lưu lượng nhanh, đảm bảo hướng dẫn, biển cảnh báo khi cháy nổ.

Hoạt động của các bến, bãi đỗ xe, trạm dừng nghỉ... phải bảo đảm trật tự, an toàn, vệ sinh môi trường, phòng, chống cháy nổ và chịu sự quản lý của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

b) Cảng hàng không:

Cảng hàng không là khu vực xác định, bao gồm sân bay, nhà ga và trang thiết bị, công trình cần thiết khác được sử dụng cho tàu bay đi, đến và thực hiện vận

chuyên hàng không, cảng hàng không là tổ hợp, đầu mút các loại hình phương thức vận chuyển kết nối với đường hàng không.

Công trình kiến trúc cảng hàng không tuân thủ quy hoạch, quy hoạch chuyên ngành sân bay, quy chuẩn, các văn bản quy phạm pháp luật, tiêu chuẩn thiết kế sân bay ICAO. Kiến trúc cảng hàng không phải được lựa chọn thông qua thi tuyển theo quy định, đảm bảo các yêu cầu kiến trúc mang tính biểu tượng văn hóa, tính thuần việt, tính lịch sử, hiện đại của tất cả các công trình kiến trúc cấu tạo lên cảng hàng không.

c) Cảng, bến đường thủy:

Cảng, bến thủy nội địa là công trình độc lập có quy mô nhỏ, gồm vùng đất và vùng nước trước bến để phương tiện neo đậu, xếp dỡ hàng hóa, đón trả hành khách và thực hiện dịch vụ hỗ trợ khác. Cảng, bến thủy nội địa gồm cảng, bến hàng hóa, hành khách, tổng hợp, chuyên dùng, bến khách ngang sông, bến phao.

Cảng, bến thủy nội địa phải có vị trí, quy mô phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt; an toàn và thuận tiện cho người sử dụng. Quy mô, hình thức kiến trúc các công trình phụ trợ trong cảng, bến bãi thủy nội địa phải hài hòa, phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực.

Thiết kế và xây dựng công trình cần đảm bảo tuân thủ, hàng lang an toàn sông, chỉ giới xây dựng, chỉ giới thoát lũ, tính toán công trình kiến trúc thích ứng với biến đổi khí hậu về, gió, mưa, bão, các tầng thấp tiếp giáp với đất cần có giải pháp kiến trúc về lũ lụt, lưu lượng dòng chảy của sông, tính toán đúng tần suất lũ để có giải pháp khi có thiên tai.

Vật liệu thiết kế cảng, bến đường thủy có tính chất đặc biệt tránh về ăn mòn, đảm bảo an toàn kết cấu chịu lực công trình, đảm bảo an toàn cho người tham gia giao thông, tổ chức giao thông tại cảng, bến đường thủy phải có biển báo rõ ràng từng quy trình với công năng kiến trúc cảng, bến đường thủy, biển báo hiệu, vạch báo, ký hiệu, cờ, điểm dừng, đỗ, hàng lang an toàn tại bến và tiếp giáp khu vực bến.

d) Đường sắt đô thị:

Đường sắt đô thị là đường sắt phục vụ nhu cầu đi lại hàng ngày của hành khách ở thành phố, vùng phụ cận, bao gồm đường tàu điện ngầm, đường tàu điện đi trên mặt đất, đường tàu điện trên cao, đường xe điện bánh sắt và đường sắt một ray tự động dẫn hướng.

Hệ thống đường sắt đô thị tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch chuyên ngành về giao thông, quy chuẩn xây dựng, các văn bản quy phạm pháp luật về đường sắt.

Các công trình của hệ thống đường sắt đô thị (gồm nhà ga, tuyến, cầu kiện kết cấu, tổ hợp mô hình TOD...) tiếp giáp các tuyến đường khung đô thị phải được thi tuyển kiến trúc, đảm bảo hình thức kiến trúc là điểm nhấn của kiến trúc không gian đô thị.

Hệ thống kết cấu của tuyến đường sắt đô thị đi trên cao phải được chiếu sáng đô thị, chiếu sáng cảnh quan, khi hoàn thiện phải có giải pháp trang trí hình ảnh, ốp tranh, vẽ, tượng hình, thể hiện văn hóa, truyền thống lịch sử đất Thăng Long làm điểm nhấn cho kiến trúc khu vực, đảm bảo không gian đô thị hài hòa phát triển bền vững, giảm thiểu nhất tâm lý tác động bê tông hóa, khô ráp khối gây ức chế, nặng nề đến thị giác không tốt cho người dân.

Mái của nhà ga có thể nghiên cứu cách điệu ngôn ngữ kiến trúc truyền thống nhưng vẫn đảm bảo tính hiện đại và mang tính biểu tượng văn hóa con người, đất nước Việt Nam. Lan can kết nối giao thông đường bộ và nhà ga, nhà chờ, điểm chờ, hành lang giao thông; khuyến khích khai thác họa tiết kiến trúc truyền thống và các tác phẩm nghệ thuật thể hiện nét đặc trưng văn hóa Việt, tạo không gian đẹp, hài hòa, kết nối đồng bộ không gian kiến trúc toàn thể khu ga, với công trình kiến trúc xung quanh. Cho phép thử nghiệm những sáng tạo kết nối kiến trúc và nghệ thuật, tạo ra giá trị trải nghiệm đậm bản sắc, hiện đại.

Thiết kế các công trình kiến trúc (các ga, nhà ga...) phải đảm bảo an toàn, tiện nghi cho hành khách và nhân viên đường sắt; Thiết kế tương đồng các ga đường sắt trên cùng một tuyến theo hướng dễ phân biệt và dễ nhận biết cho hành khách. Tối ưu hóa không gian và cải thiện môi trường sống xung quanh các ga, nhà ga; Sử dụng các vật liệu và công nghệ xanh để tạo ra các công trình kiến trúc bền vững và thân thiện với môi trường; Bảo tồn và tôn tạo các công trình kiến trúc có giá trị trên tuyến đường sắt đô thị, nhằm giữ gìn bản sắc văn hóa và lịch sử của địa phương.

Trong khu vực TOD: ưu tiên phát triển các công trình thương mại dịch vụ, tài chính, văn phòng, tiếp đó là các công trình kiến trúc công cộng khác, khách sạn và nhà ở tạo tổ hợp đồng bộ, đảm bảo tính kết nối thuận lợi phục vụ tích cực việc phát triển kinh tế xã hội, tiết kiệm quỹ đất, thuận tiện phục vụ người dân.

đ) Cầu cạn, cầu vượt trong đô thị:

Cầu cạn, cầu vượt trong đô thị là một bộ phận của đường giao thông được xây dựng để dòng phương tiện lưu thông trên các công trình này không xung đột trực

tiếp với dòng lưu thông trên các đường khác. Quy mô cầu xây dựng theo quy hoạch và dự án đầu tư được duyệt.

Hệ thống kết cấu dầm, trụ, tường chắn, lan can cầu cạn, cầu vượt sử dụng các vật liệu hiện đại, kích thước thanh mảnh, màu sắc sáng.

Hệ thống chiếu sáng giao thông trên cầu, chiếu sáng trang trí thân cầu và gầm cầu sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng, chống chói lóa.

Trồng cây xanh dọc theo cầu để tạo yếu tố kiến trúc xanh, thân thiện với môi trường, tăng không gian xanh cho đô thị. Dưới gầm cầu sử dụng các loại cây, hoa với chiều cao thấp, có khả năng sinh trưởng tốt trong bóng râm. Dọc hai bên thành cầu, tường chắn sử dụng các loại cây, hoa có sức chịu thời tiết tốt, dễ chăm sóc.

5. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị mới; khu đô thị cũ, đô thị cải tạo).

a) Đối với các khu đô thị mới:

Đối với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung chạy qua khu đô thị mới phải được thực hiện theo quy hoạch, quy chuẩn xây dựng, khoảng cách các hệ thống ngầm đảm bảo, tổ chức giao thông đồng bộ, biển báo, chỉ dẫn, quy cách màu sắc, vật liệu.

Hệ thống đường dây, đường ống hạ tầng cấp phân phối của khu đô thị mới phải được chạy trong Tuynen hay Hào kỹ thuật, biển báo, hay tổ chức hệ thống đường dây đường ống có quy cách riêng, quy định màu sắc riêng, dễ phân biệt, các nắp hệ thống cống, Tuynen, hay hào kỹ thuật khuyến khích thiết kế hình thái, ngôn ngữ kiến trúc đồng điệu với công trình kiến trúc xung quanh.

b) Đối với các khu đô thị cũ:

Đường ống hạ tầng kỹ thuật, công trình đường dây đã ổn định trong quá trình sử dụng và khai thác của quá trình phát triển đô thị, việc cải tạo thiết kế, hệ thống đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật phụ thuộc vào chương trình tái thiết đô thị, nhu cầu cải tạo, phương án, kiến trúc công trình có tính kế thừa quy hoạch hay hiện trạng cũ, nếu các hệ thống đường dây đường ống đang đi nổi phải được hạ ngầm vào tuynen hay hào kỹ thuật, đảm bảo cảnh quan môi trường xung quanh.

c) Đối với khu cải tạo:

Các tuyến đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật tùy theo tính chất, được thiết kế, cải tạo hạ ngầm, đảm bảo khoảng cách theo QCVN, các tuyến này có biển báo, ký hiệu trên mặt đất, hệ thống biển báo đồng bộ chạy dọc tuyến, khi cải tạo hệ thống giao

thông phải tính toán, xác định, thiết kế dự trữ hào kỹ thuật hay tuyến kỹ thuật phục vụ tương lai, kích thước hào, tuynen kỹ thuật sẽ tính toán trên mặt cắt giao thông hay hành lang dự trữ nếu có, đối với khu nội đô mặt hào kỹ thuật, tuynen phải thiết kế có ngôn ngữ kiến trúc khớp nối đồng bộ kiến trúc cảnh quan xung quanh.

6. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị.

a) Các công trình bưu chính viễn thông phải được quy hoạch, thiết kế, xây dựng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn, thẩm mỹ và phù hợp với thiết kế đô thị.

b) Các đường dây, đường ống kỹ thuật lắp đặt mới phải đảm bảo hạ ngầm.

c) Đối với các đường dây, đường ống hiện trạng các đơn vị quản lý phải thực hiện hạ ngầm trong hệ thống hào, tuynel kỹ thuật dọc các tuyến đường. Trong thời gian chưa hạ ngầm phải thường xuyên kiểm tra các đường dây hiện trạng, sắp xếp bó gọn lại các đường dây đảm bảo an toàn và thẩm mỹ.

d) Các công trình phụ trợ của hệ thống thiết bị thông tin nổi trên vỉa hè phải lựa chọn hình dáng, mẫu mã có chất lượng thẩm mỹ; có màu sắc phù hợp cảnh quan kiến trúc khu vực xung quanh.

7. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị.

a) Hệ thống các công trình đầu mối:

Sông, hồ điều hòa, trạm bơm, trạm xử lý nước thải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn; đảm bảo không chong lán hành lang bảo vệ. Xây dựng thiết kế lan can bảo vệ an toàn cho người dân, có rào chắn, đối với khu vực nội đô, vùng du lịch, lan can có tính mỹ thuật, lồng ghép các biểu tượng văn hóa của khu vực và Thành phố. Các miệng xả, cửa cống, phai cống phải có giải pháp thiết kế kết nối với không gian xanh khu vực bờ kè và miệng xả, tránh mất mỹ quan đô thị.

b) Hệ thống thoát nước mưa:

Kiến trúc nắp cống, miệng thu ga thoát nước, rãnh thoát trên các tuyến phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, sử dụng vật liệu thích hợp; không dùng nắp bê tông cốt thép tại nơi xe có lưu lượng lớn cấp đường khu vực trở lên bố trí tại lòng đường, đảm bảo đúng quy cách, đảm bảo an toàn cho người đi bộ và phương tiện giao thông đảm bảo tính mỹ thuật, thẩm mỹ, tính đặc trưng của từng vùng lịch sử, có giải pháp khoa học công nghệ trong vấn đề xử lý mùi hôi, mùi hút ngược.

c) Nhà vệ sinh công cộng:

Nhà vệ sinh công cộng được bố trí trên vỉa hè của các tuyến đường cấp khu vực trở lên, khu danh lam thắng cảnh, khu du lịch, công viên, vườn hoa, các công

trình công cộng, thương mại dịch vụ, sản thương mại kinh doanh dịch vụ (không phân biệt nguồn vốn). Vị trí nhà vệ sinh công cộng phải đảm bảo thuận lợi cho hoạt động thông hút, phải có hệ thống cấp nước liên tục và đầy đủ.

Nhà vệ sinh công cộng tối thiểu phải gồm có: phòng vệ sinh và khu rửa tay, thông gió, chiếu sáng đảm bảo các yêu cầu sử dụng, vệ sinh môi trường. Đảm bảo chiều cao thông thủy buồng vệ sinh theo quy định; Các nhà vệ sinh được thiết kế hài hòa với cảnh quan xung quanh và không ảnh hưởng mỹ quan đô thị; dễ nhận biết, có chiếu sáng điện vào ban đêm, khuyến khích dùng cảm biến giọng nói phục vụ cho người khuyết tật, người già, trẻ em. Phải bố trí các biển chỉ dẫn tới các nhà vệ sinh; Vật liệu và kết cấu nhà phải đảm bảo yêu cầu về độ bền, ổn định trong quá trình vận hành, sử dụng. Sàn nhà và tường bao phải được thiết kế bằng loại vật liệu chống thấm nước. Nhà vệ sinh công cộng phải có bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống thoát nước bên ngoài công trình; Nhà vệ sinh công cộng phải đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận theo quy định.

d) Thùng rác:

Trên các tuyến phố, khu dân cư đặt thùng rác thu gom chất thải, đảm bảo mỹ quan. Thùng rác có kích thước phù hợp không gian chung và màu sắc thích hợp dễ nhận biết, dễ thấy. Thùng rác phải có nắp đậy, phù hợp với mọi đối tượng khi cho rác vào thùng. Vị trí bố trí thùng chứa rác thải phải ở vị trí thuận tiện. Đặt thùng chứa rác gần các góc phố, khu vực bán hàng rong, ngã tư đường phố và tại các công viên nhỏ trên đường phố và cạnh lối đi bộ thông thoáng nhưng đồng thời cần phải đảm bảo mỹ quan, thuận tiện và vệ sinh môi trường. Thùng chứa rác cần có kích thước phù hợp với mục đích sử dụng dự kiến cũng như kế hoạch thu gom, bảo trì của khu vực. Có thể sử dụng thùng chứa nén rác bằng năng lượng mặt trời để tăng công suất tiếp nhận tại những khu vực phát sinh nhiều rác thải.

đ) Thiết bị thu gom chất thải rắn:

Các xe thu gom rác lưu động phải có cấu tạo chắc chắn, bằng vật liệu không gỉ, sơn màu dễ nhận biết và phải được vệ sinh định kỳ, tập kết đúng nơi quy định để đảm bảo vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị.

e) Hệ thống cấp nước:

Các công trình cấp nước cấp Thành phố bao gồm: Nguồn cấp nước (nước mặt và nước ngầm), nhà máy xử lý nước, mạng lưới đường ống cấp I và cấp II và các công trình khác trên mạng lưới.

Xây dựng hệ thống cấp nước phải đảm bảo tuân thủ định hướng quy hoạch được duyệt (Quy hoạch chung, Quy hoạch chuyên ngành, Quy hoạch xây dựng,...) và các văn bản quy phạm pháp luật về cấp nước.

Các công trình thu nước thô, nhà máy và trạm xử lý nước sạch, bể chứa, trạm bơm tăng áp, đài nước phải được thiết kế kiến trúc đảm bảo hình thức công trình phù hợp với cảnh quan chung của khu vực; Hạng cứu hỏa được phép bố trí nổi trên mặt đất phải được thiết kế đảm bảo an toàn, mỹ quan, dễ nhận biết, dễ tiếp cận sử dụng.

Mạng lưới hệ thống cấp nước bố trí trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, có biển báo chỉ dẫn đảm bảo an toàn cho người, phương tiện giao thông, dễ thỏa thuận đấu nối và mỹ quan đô thị.

g) Nghĩa trang:

Nghĩa trang phải được xây dựng hàng rào kín, trồng cây xanh xung quanh để cải tạo cảnh quan chung của khu vực.

Đơn vị quản lý nghĩa trang quy định mẫu thiết kế mộ để áp dụng chung cho các trường hợp có nhu cầu cải tạo hoặc xây mới theo phong tục tập quán, tôn giáo tại địa phương. Không cho phép xây dựng mới, cải tạo mộ có kiến trúc cầu kỳ, sử dụng đất quá hạn mức.

8. Công trình cấp điện và chiếu sáng đô thị.

a) Cải tạo, thay thế các công trình trạm biến áp, tủ điện có kiến trúc xấu, chất lượng và thẩm mỹ kém; trong hành lang an toàn lưới điện kết hợp trồng cây xanh, hoa phù hợp.

b) Các trạm biến áp xây dựng mới ưu tiên bố trí trong các khu đất cây xanh, công viên, các mảng xanh đô thị; các trạm biến áp đặt trong hành lang giao thông, vỉa hè phải sử dụng loại hình trạm một cột, nghiên cứu thiết kế trạm có hình thức kiến trúc hài hòa, lấy màu sắc phù hợp với môi trường cảnh quan kiến trúc xung quanh; vị trí các trạm đặt trên vỉa hè phải đảm bảo không ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông và bề rộng lối đi bộ theo quy định (tối thiểu 1,5m); có biển báo, ký hiệu nhận biết.

c) Các tủ điện xây dựng mới được bố trí đặt tại các vị trí thuận tiện đảm bảo không ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông và việc đi lại của người đi bộ, nghiên cứu các vị trí khuất, còn trống hoặc phía trong mặt phố xung quanh vị trí dự kiến, hoặc tích hợp trong các khu kỹ thuật công trình công cộng hạn chế việc đặt tủ điện

gây mất mỹ quan; thiết kế tủ điện có hình dáng, màu sắc hài hòa cảnh quan kiến trúc khu vực xung quanh.

d) Hệ thống cột và đường dây điện: Đối với khu đô thị mới bắt buộc phải hạ ngầm; từng bước hạ ngầm lưới điện hiện có trong khu vực đô thị; trong thời gian chưa hạ ngầm phải thường xuyên kiểm tra các cột điện, đường dây hiện trạng, sắp xếp bó gọn lại các đường dây đảm bảo an toàn và thẩm mỹ.

đ) Chiếu sáng đô thị: Tổ chức chiếu sáng các công trình kiến trúc công cộng, di tích lịch sử, các công trình điểm nhấn đô thị tạo hiệu ứng mỹ thuật cao cho đường phố, công trình và các không gian quan trọng, thời điểm quan trọng; hệ thống chiếu sáng sử dụng đèn tiết kiệm năng lượng có hình thức, màu sắc hài hòa với kiến trúc công trình, nghiên cứu sử dụng các nguồn năng lượng xanh.

e) Trạm sạc điện: Các trạm dừng nghỉ, bến, bãi đỗ xe phải bố trí trạm sạc điện; khuyến khích các trung tâm tiếp vận, cảng, điểm rửa xe, điểm trung chuyển rác...(các điểm dừng xe quá 30 phút) bố trí trạm sạc điện; các tuyến phố cho phép dừng, đỗ xe dọc đường nghiên cứu bố trí các trụ sạc trên vỉa hè. Hình thức các trụ sạc thiết kế mỹ thuật, hài hòa, màu sắc phù hợp cảnh quan khu vực xung quanh.

9. Công trình cửa hàng xăng dầu cố định.

Kiến trúc công trình: Sử dụng kết cấu vật liệu trang trí hoàn thiện, màu sắc, kiến trúc công trình phù hợp và hài hòa với đặc điểm chung khu vực và đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ. Không được phép xây dựng tường rào tại lộ giới các tuyến đường, tường rào tiếp giáp các ô đất kế cận phải được xây dựng tường đặc.

Sử dụng biển chỉ dẫn cửa hàng xăng dầu phải đảm bảo dễ nhận biết, không ảnh hưởng đến an toàn giao thông và lối đi bộ trên vỉa hè đảm, đảm bảo tuân thủ theo các quy định tại QCVN 41:2016/BGTVT.

Điều 11. Các yêu cầu khác

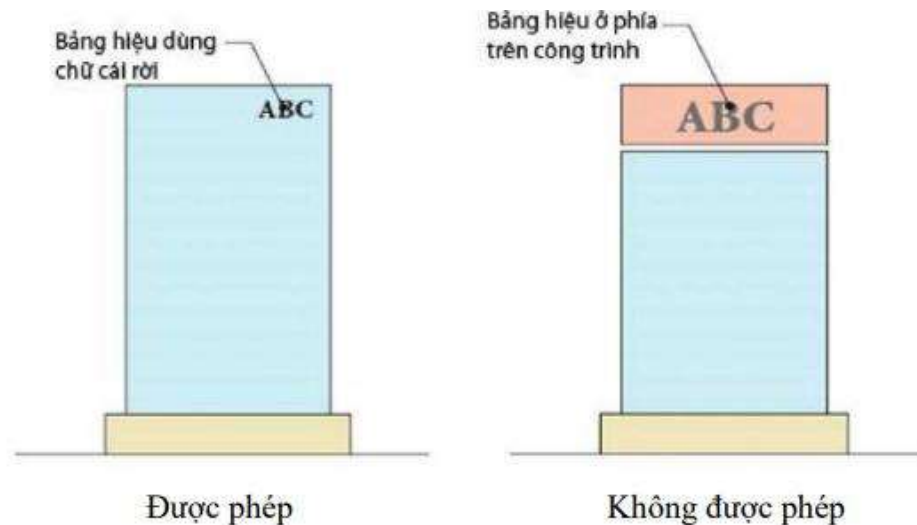
1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc.

a) Quy định chung:

Tuân thủ Luật Quảng cáo; QCVN 17:2018/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời; Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 12/03/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy chế quản lý hoạt động quảng cáo ngoài trời trên địa bàn thành phố Hà Nội; Tuân thủ quy định của cơ quan quản lý chuyên ngành về vị trí, kích thước, hình dáng, màu sắc, vật liệu, ngôn ngữ đối với các biển hiệu, quảng cáo và các quy định hiện hành có liên quan.

Không cho phép quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến

trúc hành chính, chính trị, quân sự, trụ sở các đoàn thể, công trình tôn giáo - tín ngưỡng, công trình kiến trúc bảo tồn, tượng đài, công trình giáo dục, công trình y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.



Hình 11-1 Quy định về biển hiệu

Đối với các đoạn tuyến phố mới: Thiết kế đô thị hoặc tổ chức lắp đặt các biển quảng cáo tại tầng 1 theo chiều cao thống nhất. Tại các đoạn tuyến phố hiện hữu: khuyến khích việc lắp đặt các biển quảng cáo trên cùng tuyến cao độ thống nhất. Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban-công, lô-gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

Bảng quảng cáo gắn trên trụ quảng cáo trong khuôn viên công trình phải đảm bảo không được lấn lộ giới, không cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, không cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ; đảm bảo hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án, được cơ quan quản lý chuyên ngành chấp thuận.

Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo và của công trình kiến trúc.

Biển hiệu công trình: biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

b) Quảng cáo trên công trình công cộng:

Công trình trụ sở, văn phòng làm việc (bao gồm các tòa nhà sử dụng làm trụ sở, văn phòng làm việc của cơ quan nhà nước và tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội; các tòa nhà sử dụng làm trụ sở, văn phòng làm việc của các tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp): Mỗi cơ quan, tổ chức chỉ được đặt một biển hiệu; đối với biển hiệu ngang, chiều cao tối đa là 2,0m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc cổng.

Công trình dịch vụ - thương mại, công trình sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp, công trình y tế: Biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn, không vượt quá giới hạn mặt tường tại vị trí đặt bảng; biển quảng cáo đặt tại mặt tiền công trình phải ốp sát vào ban công, mép dưới bảng trùng với mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên, mặt ngoài biển quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường tối đa 0,2m.

Công trình giáo dục: Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m (tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu); biển hiệu trước cổng (nếu có) không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên và không cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ.

Công trình thể thao, văn hóa: Chiều cao của quảng cáo không vượt quá nóc công trình. Quảng cáo không được che chắn cửa sổ, cửa đi, cửa thoát hiểm, lối đi bộ, không ảnh hưởng đến thẩm mỹ kiến trúc của công trình.

c) Quảng cáo trên công trình nhà ở:

Công trình nhà ở riêng lẻ: Biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn, không vượt quá giới hạn mặt tường tại vị trí đặt bảng; biển quảng cáo đặt tại mặt tiền công trình phải ốp sát vào ban công, mép dưới bảng trùng với mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên.

Công trình biệt thự: Trên hàng rào hoặc trên cổng và chỉ được đặt một biển hiệu. Đối với biển hiệu ngang, chiều cao tối đa là 2,0m; chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc cổng.

Công trình nhà ở chung cư, nhà ở tập thể hiện có trong đô thị: Biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn, không vượt quá giới hạn mặt tường tại vị trí đặt bảng; biển quảng cáo đặt tại mặt tiền công trình phải ốp sát vào ban công, mép dưới bảng trùng với mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên.

Công trình nhà chung cư, công trình hỗn hợp gồm nhiều chức năng (có nhà ở): Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế hoặc khối thương mại dịch vụ. Các bảng quảng cáo theo chiều dọc không được phép nhô ra hơn 20cm đối với mặt ngoài công trình.

d) Quảng cáo trên công trình bảo tồn: Hình thức biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình trên cổng và hàng rào phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

đ) Quảng cáo trên công trình đang xây dựng: Lắp đặt quảng cáo ngoài trời tạm thời vào mặt tường rào bao xung quanh công trình phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến công tác thi công, các hoạt động bình thường của các công trình lân cận và các hoạt động xung quanh khác của người dân.

2. Hình thức kiến trúc hàng rào, cổng ra vào.

a) Hàng rào:

Hàng rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bệ tường rào thì phần bệ tường cao không quá 1,0m.

Đối với hàng rào trước, quanh công trình (giáp ranh với đường giao thông công cộng): Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 2m và trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông), không được lớn hơn 0,6m.

Đối với hàng rào bên hông và phía sau: Chiều cao hàng rào tối đa cho phép, không quá 3m, trong đó phần xây dựng đặc không vượt quá 1,6m.

Đối với các góc giao lộ: Tường rào phải được xây dựng theo cạnh vát quy hoạch; Phần xây đặc phía dưới (nếu có), cao không quá 0,6m (tính từ cốt hè phố), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng, không che khuất tầm nhìn; Tường rào bằng cây xanh phải được định kỳ chăm sóc, cắt tỉa để đảm bảo mỹ quan đô thị và không được che khuất tầm nhìn, tại các góc giao lộ. Tường rào các mặt còn lại có thể xây đặc (các mặt không giáp đường giao thông, xây kín bằng gạch), nhưng phải hài hòa với công trình kiến trúc bên cạnh, không cao quá 3m.

Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hài hòa với công trình. Hàng rào tiếp giáp không gian công cộng phải được thiết kế tối thiểu 75% (50% đối với nhà ở riêng lẻ) diện tích bề mặt cho phép nhìn xuyên qua, sử dụng các vật liệu như lưới, song sắt,... để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng.

Đối với các khu công viên, cây xanh, thể dục thể thao, chung cư, công trình thương mại, có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thực vật, kết hợp với bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước.

Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; An toàn đối với người sử dụng cũng như phương tiện tham gia giao thông. Duyệt bảo trì, bảo dưỡng hàng rào, nhằm bảo đảm thẩm mỹ cho bộ mặt đường, hè phố.

Đối với vật liệu xây dựng hàng rào: Không sử dụng hàng rào bằng dây kẽm gai, hoặc các mảnh chai vỡ cắm trên đầu tường rào. Khuyến khích sử dụng hàng rào xây đá, gạch, gỗ hoặc bằng các loại thực vật khác. Phần hàng rào xây tường, được trát vữa xi măng và sơn màu phù hợp cảnh quan.

Các công trình an ninh quốc phòng, trụ sở các đoàn ngoại giao, cơ quan hành chính, chính trị; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng: Có thiết kế kiến trúc hàng rào riêng phù hợp với đặc thù từng công trình được cấp thẩm quyền chấp thuận, không bắt buộc theo quy định này.

b) Cổng ra vào:

Đối với công trình nhà ở: Kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc cổng cần hài hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc đô thị khu vực kế cận.

Đối với công trình an ninh quốc phòng, trụ sở các đoàn ngoại giao, cơ quan hành chính, chính trị; công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng: Thiết kế kiến trúc cổng riêng phù hợp với đặc thù từng công trình được cấp thẩm quyền chấp thuận, không bắt buộc theo quy định này.

Đối với các công trình khác: Cổng công trình phải được đặt tại khoảng lùi của hàng rào (nếu có). Chiều cao của kiến trúc cổng không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc cổng cần hài hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc đô thị khu vực kế cận.

3. Màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc.

a) Màu sắc:

Về tổng thể, các công trình phải có sự thống nhất về màu sắc, kết hợp hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp với phong cách kiến trúc của công trình.

Màu sắc bên ngoài công trình phải hài hòa kiến trúc khu vực, nghiên cứu sử dụng màu phản chiếu ánh nắng hiệu quả của vùng khí hậu có nhiều nắng; hạn chế sử dụng các gam màu chói; khuyến khích sử dụng màu trắng, vàng kem, xanh nhạt, ngói màu nâu, xanh. Chi tiết kiến trúc có thể được nhấn mạnh bằng các màu sắc tương phản nhưng hạn chế sử dụng quá 3 màu.

Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải phù hợp và hài hòa trên từng tuyến phố. Không sử dụng màu sắc gây ảnh hưởng đến thị giác, sức khỏe con người và các màu phản quang hoặc các màu quá sặc sỡ quá 50% diện tích bề mặt công trình.

Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, tương thích hài hòa với không gian xung quanh.

Đối với công trình nhà ở riêng lẻ: Không sử dụng quá 03 màu cho tường bên ngoài một công trình (trừ trường hợp được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền trên cơ sở phù hợp cảnh quan xung quanh).

Đối với công trình nhà ở chung cư, thương mại, phức hợp: Khuyến khích sử dụng gam màu trung tính, nhẹ nhàng. Khôi để các công trình bố trí công trình thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng. Không sử dụng quá 05 gam màu cho tường ngoài cho một công trình (trừ trường hợp được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền trên cơ sở phù hợp không gian cảnh quan xung quanh đoạn phố, tuyến phố hoặc quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt).

Đối với các khu công trình công cộng như khu vui chơi, khu thương mại, văn hóa có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa. Không sử dụng quá 05 gam màu cho tường ngoài cho một công trình (trừ trường hợp được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền trên cơ sở phù hợp không gian cảnh quan xung quanh đoạn phố, tuyến phố hoặc quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt).

Đối với các khu hành chính: nên sử dụng các tông màu sáng (như: màu trắng, vàng kem, xám nhạt, xanh nhạt,...).

Đối với công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: Màu sắc tươi sáng, sinh động phù hợp với nội dung hoạt động và lứa tuổi học sinh, bảo đảm hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan đô thị khu vực lân cận.

Đối với công trình bảo tồn: Màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với phong cách kiến trúc, có xét đến yếu tố văn hóa, lịch sử và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

b) Vật liệu bên ngoài công trình:

Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ diện tích mặt tiền nhà, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị và thị giác của người dân. Không được sử dụng kính hoặc đặt kính gây chói, lóa. Không sử dụng kính gương, kính phủ phản quang có hệ số phản xạ năng lượng ánh sáng mặt trời lớn hơn 0,45.

Công trình hỗn hợp, công cộng: khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, có chất lượng cao, bền, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng 1, các khu vực đông người sử dụng.

Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường (như các vật liệu tự nhiên, kết hợp vật liệu nhân tạo có khả năng tái chế), chịu được các điều kiện khí hậu. Khuyến khích các giải pháp sử dụng các loại vật liệu vỏ bọc, bao che

công trình, theo quy định của QCVN 09:2017/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa kiến trúc cảnh quan khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình biệt thự mang tính bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp phong cách kiến trúc của công trình gốc.

Có các giải pháp kiến trúc để che chắn các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần để hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được xây dựng và lắp đặt ramp dốc, cánh cổng mở lán ra vỉa hè công cộng.

4. Mái các công trình kiến trúc.

Thiết kế xây dựng mái công trình phải đảm bảo sự phù hợp hài hoà về cảnh quan, hình thức, phong cách kiến trúc của bản thân công trình và tổng quan kiến trúc cảnh quan chung khu vực. Các công trình độc lập có thể xem xét hình thức mái khác biệt với điều kiện phải đóng góp cảnh quan chung và phù hợp trong tổng thể cảnh quan khu vực.

Đối với khu vực đô thị, tuyến phố mới: Đảm bảo đồng bộ về hình khối, chiều cao cho phần mái công trình trên một tuyến phố, đoạn tuyến phố; hạn chế thiết kế và xây dựng hình thức mái khác nhau trên một đoạn (hoặc nhóm, dãy) nhà phố có chiều cao giống nhau. Trường hợp cần tạo sự đa dạng cho kiến trúc dãy nhà phố, phải có thiết kế mặt đứng toàn dãy phố; trong đó quy định giới hạn số lượng các loại hình mái khác nhau với các mặt đứng tương ứng, được xác định cụ thể tại nội dung thiết kế đô thị, đảm bảo hài hoà tổng thể chung.

Đối với khu vực đô thị và các tuyến phố hiện hữu: Việc thiết kế, cải tạo và xây dựng mái, công trình phải được xem xét quyết định trên mặt đứng khu vực, đoạn (hoặc nhóm, dãy) tuyến phố được nêu tại điểm a khoản 3 Điều 9 để xác định hình thức kiến trúc và chiều cao mái chung.

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, đồ vật lưu trữ nếu có phải được đặt gọn gàng có che chắn, đảm bảo tính thẩm mỹ.

Trong trường hợp có nhu cầu bố trí sân mái hoặc không gian kỹ thuật riêng, phải tổ chức phân khu vực rõ ràng và mạch lạc, thuận tiện sử dụng với toà nhà; sân mái khuyến khích bố trí sân vườn cây xanh, các vật liệu thân thiện môi trường; đối với không gian kỹ thuật phải được che kín bằng tường và mái có vật liệu và màu sắc phù hợp tổng thể chung toà nhà, trường hợp cần thông thoáng nghiên cứu bố trí cửa sổ, tường, mái với các giải pháp chớp thoáng.

Khuyến khích: Chủ động sửa chữa, khắc phục các khiếm khuyết tồn tại về cảnh quan mái của từng khu vực và công trình; cải tạo mái có xem xét giải pháp phù hợp với tổng thể khu vực; sử dụng các giải pháp trồng cây xanh trên mái để tăng cường cảnh quan sinh thái, làm mát công trình; sử dụng lắp đặt pin mặt trời trên các bề mặt mái; xây dựng các bể trung chuyển chứa nước mưa trong mỗi công trình để giảm tải cho các hệ thống thoát nước thành phố và khu vực.

Không xây dựng, lắp đặt các bộ phận kiến trúc mái và trên mái có hình thức, phong cách khác biệt làm ảnh hưởng đến phong cách kiến trúc chung của công trình (hoặc sử dụng kiến trúc mái từ các quốc gia không tham gia trong quá trình hình thành và phát triển kiến trúc Hà Nội), trừ các thiết kế có yêu cầu hoặc giá trị nghệ thuật kiến trúc được cấp thẩm quyền chấp thuận. Trong khu vực đô thị, không xây dựng, lắp đặt mái công trình bằng tranh, tre, nứa, lá và các vật liệu dễ cháy (trừ các trường hợp đặc biệt về kiến trúc và được phép của cơ quan cấp phép xây dựng).

5. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng.

Tất cả các dự án, công trình chưa và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ theo quy định. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

a) Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ:

Đảm bảo an toàn cho người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn cũng như cho người và thiết bị thi công bên trong rào chắn, đồng thời phải đảm bảo về mỹ quan đô thị.

Không gây cản trở đối với công tác thi công công trình, người và phương tiện; lưu thông bên ngoài rào chắn.

Rào chắn có chiều cao tối thiểu 2,5 m. Khuyến khích dùng rào chắn có chân đế bằng bê tông hoặc bê tông cốt thép, thân rào chắn bằng khung thép và vách lưới thép.

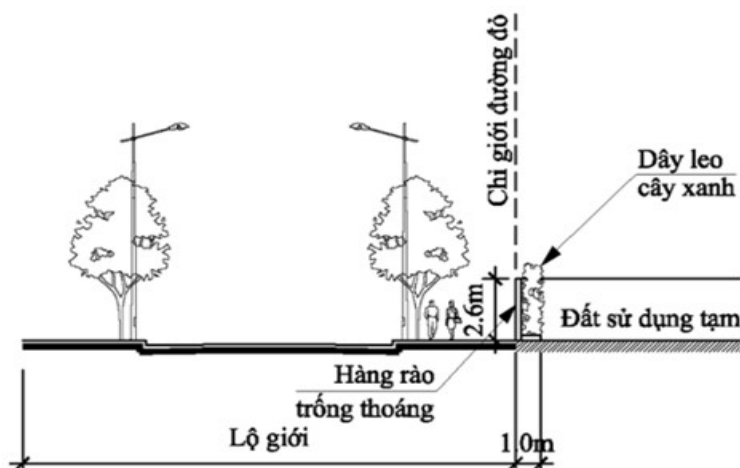
Cho phép có biển chỉ dẫn, sơ đồ dẫn hướng giao thông trên rào chắn.

b) Đối với dự án, công trình chưa triển khai:

Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào có chiều cao tối đa 2,6m xây dựng đúng ranh lộ giới. Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1m so với hè phố để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

Khuyến khích tổ chức cây xanh cảnh quan trong khuôn viên công trình dự án chưa xây dựng và xây dựng hàng rào bảo vệ với kiến trúc đẹp, thưa thoáng để bổ sung cho cảnh quan đô thị. Phần hàng rào đặc phải bảo đảm chất lượng thẩm mỹ, sơn màu xanh nhạt hoặc bố trí cây xanh, dây leo trang trí; vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án.



Hình 11.2. Sơ đồ minh họa hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

c) Đối với dự án, công trình đang triển khai xây dựng:

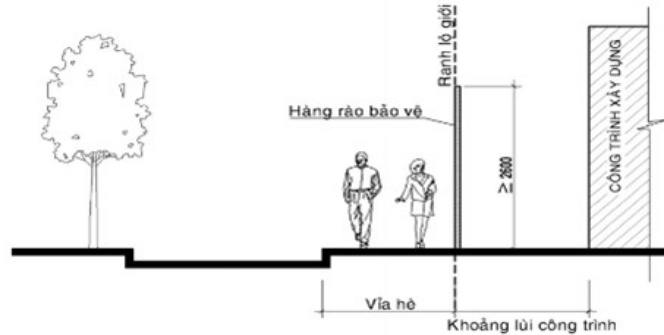
Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng

khung thép, vách tôn; xây dựng đứng ranh lộ giới. Phần hàng rào tiếp giáp hè phố có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ hè phố tối thiểu 2,2m, rộng tối thiểu 1m.

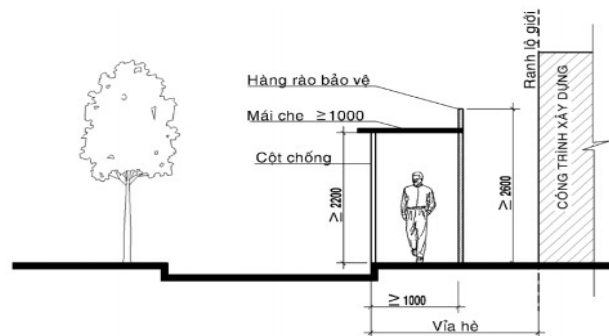
Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với hè phố để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án.

Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.



Hình 11.3. Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình xây dựng có khoảng lùi



Hình 11.4. Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình xây dựng sát ranh lộ giới

6. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu.

a) Xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị:

Cần có giải pháp che chắn, tạo mặt tiền hai lớp, trồng cây xanh, tạo các mảng tường xanh để hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị các khu vực lân cận.

Che chắn các thiết bị bên ngoài: có các giải pháp kiến trúc để che chắn các thiết bị máy móc, hệ thống kỹ thuật bên ngoài công trình (máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật ...) để hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

b) Yêu cầu về tăng cường mỹ quan đô thị:

Khuyến khích trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa,... trồng cây xanh, hoa.

Màu sắc: Màu sơn tường công trình được xây mới phải tương thích, hài hòa với không gian xung quanh. Khuyến khích các toà nhà sử dụng màu sáng; trường hợp sử dụng kính thì diện tích lắp đặt kính ở mặt tiền phải thấp hơn 80% để tránh hiện tượng chói mắt.

Chiếu sáng công trình: Có phương án thiết kế chiếu sáng mỹ thuật công trình cho các toà nhà có chiều cao từ 50m trở lên; nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, có thể nhìn thấy từ nhiều hướng. Phần chiếu sáng chiếm tối thiểu 1/4 chiều cao của toà nhà, bắt đầu từ đỉnh mái của toà nhà trở xuống; Giải pháp chiếu sáng phải phù hợp chức năng công trình, phản ánh được nét đặc trưng, làm nổi bật hình khối kiến trúc của công trình; Thiết bị dùng chiếu sáng công trình phải đảm bảo chất lượng, chịu được điều kiện khí hậu, có độ bền tuổi thọ cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài; Cách bố trí thiết bị cần phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến thẩm mỹ và hình thức kiến trúc công trình vào ban ngày.

Chương III

QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan)

1. Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa được xác định và quản lý theo Luật Di sản văn hóa.

2. Sở Văn hóa và Thể thao tổ chức kiểm kê và công bố danh mục các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa trên địa bàn Thành phố, trong đó xác định rõ các cấp xếp hạng, các công trình có khu vực bảo vệ I, II (nếu có), xác định hoặc báo cáo ranh giới của các vùng bảo vệ mỗi công trình làm cơ sở cho việc quản lý xây dựng liên quan đến các công trình và ngăn chặn việc lấn chiếm, từng bước di dời các hộ dân đối với các công trình bị lấn chiếm, trả lại không gian sử dụng đúng chức năng.

3. Đối với khu vực không gian đô thị liền kề với khu vực bảo vệ I hoặc khu vực bảo vệ II (nếu có) có tác động đến cảnh quan của di tích: việc xây dựng các công trình tại khu vực liền kề di tích cần có ý kiến thẩm định bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa.

4. Các tổ chức, cá nhân tham gia chủ trì lập quy hoạch dự án hoặc chủ trì tổ chức thi công, giám sát thi công dự án bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích phải bảo đảm chứng minh năng lực hành nghề trùng tu và tu bổ di tích đối với tổ chức và cá nhân theo quy định của pháp luật.

5. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng công trình ở nơi có ảnh hưởng tới di tích có trách nhiệm phối hợp và tạo điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch giám sát quá trình cải tạo, xây dựng công trình đó. Chủ đầu tư cần có đánh giá tác động của dự án đến kết cấu chịu lực và mức độ ảnh hưởng đến độ bền vững của công trình đã được xếp hạng do cơ quan quản lý về xây dựng cấp tỉnh thẩm định.

6. Đối với các công trình tôn giáo tín ngưỡng, di tích lịch sử, văn hóa, cách mạng chưa được xếp hạng hoặc có dấu hiệu di sản văn hóa: 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.

Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc danh mục công trình kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt.

1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình kiến trúc có giá trị.

a) Chủ sở hữu, người sử dụng công trình có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ, tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình, bảo đảm an toàn của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

b) Các công trình phải được chủ sở hữu hoặc đơn vị quản lý theo dõi định kỳ phục vụ cho quá trình bảo tồn, bảo vệ. Khi phát hiện công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng, có kết cấu kém an toàn, cần thông báo kịp thời cho Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã nơi có công trình. Trường hợp hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận của Sở Xây dựng cần tháo dỡ để đảm bảo an toàn, thì phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về xây dựng trong quá trình thực hiện tháo dỡ.

c) Không tự ý tháo dỡ công trình hoặc xây dựng cải tạo, coi nói tăng diện tích, chiếm dụng không gian bên ngoài công trình; không tự ý tu bổ, sửa chữa mặt ngoài

công trình làm giảm giá trị kiến trúc, giảm tính nguyên bản và sự toàn vẹn về các chi tiết kiến trúc (chi tiết trang trí, gờ chỉ, mẫu cửa, mái công trình bao gồm cả conson đỡ mái, vật liệu tường ngoài, ...) của công trình.

d) Chủ sở hữu của các công trình phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh hư hại công trình kiến trúc có giá trị.

đ) Khi bổ sung các hệ thống kỹ thuật nhằm đáp ứng hoặc tiệm cận quy định kỹ thuật quốc gia (như hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điện nước, điều hòa nhiệt độ hoặc các kết cấu đảm bảo sự tiếp cận dành cho người khuyết tật...) không được làm ảnh hưởng đến các yếu tố cấu thành chính của công trình cũng như mặt tiền công trình.

e) Trường hợp các chi tiết kiến trúc bị hư hại không thể sửa chữa, tu bổ, phục hồi mà cần thiết phải thay thế mới, phải được các đơn vị tư vấn có năng lực chuyên môn phù hợp thiết kế và được cấp thẩm quyền chấp thuận.

2. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc.

a) Các công trình xây dựng mới hoặc cải tạo tại các khu đất tiếp giáp với các công trình kiến trúc có giá trị ngoài việc tuân thủ quy hoạch, khoảng lùi, quy chuẩn xây dựng, phải có giải pháp ứng xử phù hợp với công trình kiến trúc có giá trị về tầng cao, chiều cao, bố cục hình khối, ngôn ngữ, vật liệu, màu sắc kiến trúc; đảm bảo phù hợp với công trình kiến trúc có giá trị và khu vực.

b) Khuyến khích tháo dỡ các bộ phận kết cấu đã được xây, lắp, chấp vá vào công trình nhằm tăng thêm tính xác thực và nguyên gốc của công trình; đồng thời khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ, sân vườn để hài hòa và tôn giá trị cảnh quan kiến trúc công trình, tôn giá trị cảnh quan gốc bên trong khuôn viên công trình chính. Đối với các công trình chức năng công cộng, khuyến khích việc dỡ bỏ hàng rào để người dân được trực tiếp tiếp cận.

c) Trong trường hợp cải tạo cảnh quan trong khuôn viên công trình thì cảnh quan mới phải đảm bảo hình thức cây xanh, sân vườn hài hòa với hình thức công trình kiến trúc chính và không che chắn tầm nhìn về phía công trình chính, bảo đảm các góc nhìn đặc trưng của công trình.

3. Đối với việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới được phép trong khuôn viên công trình có giá trị.

a) Các phần xây thêm không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, và đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu.

b) Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được. Không sao chép nguyên bản di tích cho phần xây thêm.

c) Thiết kế công trình xây dựng mới phải đảm bảo có tương quan phù hợp với công trình cũ về độ cao, khoảng lùi, hướng, tỷ lệ, khối tích, khuôn mẫu cửa sổ, màu sắc, vật liệu của mặt đứng, các mô đun và yếu tố cảnh quan.

d) Các chi tiết và họa tiết trang trí hiện hữu có thể được sử dụng làm cơ sở để thiết kế công trình mới nhưng không được sao chép nguyên mẫu. Khuyến khích việc hiện đại hóa các chi tiết, họa tiết của công trình lịch sử.

đ) Khuyến khích tạo các không gian mở gắn kết với các không gian công cộng, không gian mở xung quanh công trình.

e) Đối với một số công trình kiến trúc có giá trị đã bị các cửa hàng, ki-ốt mặt phố lấn chiếm không gian xung quanh: từng bước có giải pháp để hoàn trả không gian ban đầu, bước đầu để đảm bảo cảnh quan đô thị có thể xem xét cải tạo chỉnh trang thống nhất tổng thể kiến trúc mặt tiền tầng 1, các biển quảng cáo (nếu có), hoặc cho phép cải tạo khai thác không gian sinh lợi xung quanh trên cơ sở đảm bảo thống nhất, hài hòa với kiến trúc công trình có giá trị, với yêu cầu không chặt hạ cây xanh và phải đảm bảo không ảnh hưởng yêu cầu hoàn trả kiến trúc ban đầu của công trình có giá trị. Giải pháp cải tạo chỉnh trang phải được xin phép xây dựng theo quy định.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng.

Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã và cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ các quy hoạch được duyệt, quy định hiện hành có liên quan và Quy chế này để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.

Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ ranh giới, vị trí, danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khoản 2 Điều 4 và quy định tại Điều 8 của Quy chế này để triển khai thực hiện.

3. Về triển khai các quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn.

Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào địa giới quản lý, quy định pháp luật có liên quan và quy định của Quy chế này để triển khai thực hiện theo quy định.

Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc

1. Trách nhiệm của Hội đồng Kiến trúc Thành phố:

a) Tham gia tư vấn, góp ý đối với các đề xuất định hướng về công tác quản lý kiến trúc của Thành phố và kiến nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

b) Tham gia tư vấn, góp ý về xây dựng bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc, các chương trình về bảo tồn và phát triển cảnh quan kiến trúc của Thành phố; phù hợp với điều kiện lịch sử phát triển của Thành phố.

c) Tham gia tư vấn, góp ý đối với các đề xuất về các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, các yêu cầu quản lý công trình kiến trúc chưa quy định trong Quy chế này.

d) Tư vấn, góp ý phương án, chọn giải pháp tối ưu cho các công trình kiến trúc quan trọng được quy định tại khoản 1 Điều 5 Quy chế này theo yêu cầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

đ) Tham gia tư vấn, góp ý trong quá trình lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị của Thành phố.

2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế.

a) Đảm bảo điều kiện về năng lực, kinh nghiệm, tư cách pháp nhân hành nghề thiết kế công trình theo quy định của pháp luật.

b) Thực hiện giám sát tác giả theo quy định pháp luật; Chịu trách nhiệm liên quan về sự phù hợp kiến trúc, không gian cảnh quan khu vực, độ bền vững, an toàn và tính hợp lý trong sử dụng của công trình.

c) Các hồ sơ thiết kế phải đảm bảo tuân thủ các quy định tại Quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan.

d) Trong quá trình thực hiện Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

3. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng.

a) Tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này và quy định pháp luật có liên quan.

b) Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi có công trình do mình xây dựng.

c) Trong quá trình thực hiện Quy chế này, cần phản hồi về các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

4. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng.

a) Tuân thủ các quy định của Quy chế này và quy định pháp luật có liên quan.

b) Trong quá trình thực hiện Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

5. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp.

a) Thực hiện các chức năng tư vấn giám định và phản biện xã hội trong công tác quản lý nhà nước về kiến trúc đô thị; thiết kế cảnh quan đô thị; bảo vệ môi trường sinh thái; thiết kế công trình kiến trúc có ý nghĩa quan trọng của Thành phố theo quy định của pháp luật.

b) Nghiên cứu, lý luận và phê bình về kiến trúc, nâng cao trình độ chuyên môn cho hội viên và những người tham gia hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan về kiến trúc.

c) Tuyên truyền phổ biến chính sách, luật pháp, những kiến thức, kinh nghiệm về lĩnh vực kiến trúc và quản lý phát triển đô thị, xây dựng đô thị mang tính hiện đại và giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc.

d) Trong quá trình thực hiện Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

6. Trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về kiến trúc, xây dựng.

a) Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

Tổ chức lập điều chỉnh, bổ sung Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố theo quy định. Hướng dẫn các sở, ban ngành và Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã thực hiện Quy chế này.

Tiếp nhận, rà soát đánh giá đối với các kiến nghị, đề xuất có nội dung liên quan đến Quy chế này từ phía cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để có giải thích, hướng dẫn phù hợp (hoặc tổng hợp báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố trong trường hợp vượt thẩm quyền).

Rà soát, đánh giá việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ. Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã và các sở, ban ngành, đơn vị liên quan để tổ chức

lập bổ sung, điều chỉnh các quy định cụ thể tại những khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù và rà soát, bổ sung danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù vào Quy chế này sau khi có tổng hợp báo cáo và được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận.

Phối hợp với các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã đẩy mạnh việc thực hiện chương trình hành động trong công tác kiến trúc, cảnh quan trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, công nghệ thông tin địa lý (GIS) vào công tác quản lý kiến trúc, cảnh quan; nghiên cứu các khả năng áp dụng mô hình BIM hoặc sử dụng trí tuệ nhân tạo trong công tác quản lý quy hoạch, kiến trúc.

Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất việc thực hiện các quy định của Quy chế này. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo xử lý vi phạm (nếu có).

Tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét giải quyết đối với những trường hợp phát sinh từ thực tiễn hoặc chưa quy định trong Quy chế này.

b) Sở Xây dựng:

Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn các sở, ngành, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã thực hiện Quy chế này và các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng theo chuyên ngành quản lý.

Tổng hợp và chuyển nội dung đề nghị đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế này sau khi đã có đánh giá về sự phù hợp và yêu cầu cần thiết đối với các đề xuất này; làm cơ sở báo cáo cấp thẩm quyền xem xét.

Chỉ đạo và tổ chức thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất, phát hiện các công trình xây dựng không thực hiện đúng Quy chế này để xử lý hoặc kiến nghị xử lý đối với các vi phạm theo quy định.

7. Trách nhiệm của sở, ban, ngành và tổ chức liên quan.

a) Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành; các sở, ban, ngành và tổ chức liên quan có trách nhiệm công bố công khai, hướng dẫn và cung cấp các thông tin quy định có liên quan để nhà đầu tư và người dân biết, thực hiện đúng theo quy định.

b) Các đơn vị quản lý và cung cấp các dịch vụ công cộng, hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng trong việc xử lý các công trình xây dựng sai phép, xây dựng không có giấy phép.

c) Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

d) Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc để thường xuyên rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế; đề xuất các nội dung cần bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị; đồng thời tiếp tục đề xuất các quy định chi tiết cho nội dung quản lý kiến trúc khác trên địa bàn Thành phố; đảm bảo phù hợp với đặc điểm, tình hình của Thành phố.

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.

a) Phổ biến, hướng dẫn, triển khai thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật về kiến trúc, xây dựng và Quy chế này đến các chủ thể tham gia hoạt động liên quan đến kiến trúc, không gian cảnh quan đô thị.

b) Triển khai thực hiện Quy chế này trong công tác quản lý kiến trúc, cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng tại địa bàn quản lý. Thường xuyên kiểm tra, kiểm soát tình hình trật tự xây dựng; có biện pháp khắc phục tình trạng gây mất mỹ quan không gian, kiến trúc, cảnh quan (như coi nói, để các vật dụng, thiết bị, vật kiến trúc, quảng cáo cũ hỏng...), đồng thời có biện pháp nhắc nhở, hướng dẫn các chủ đầu tư, chủ sở hữu, chủ sử dụng công trình khắc phục.

c) Có kế hoạch kiểm tra, rà soát hiện trạng kiến trúc và công trình, nhà ở trên địa bàn để có giải pháp triển khai thực hiện việc cải tạo chỉnh trang, đặc biệt tại các khu vực có cảnh quan và kiến trúc công trình chưa đồng bộ, kém thẩm mỹ làm ảnh hưởng cảnh quan kiến trúc chung của khu vực, địa bàn.

d) Trong quá trình thực hiện Quy chế này, tiếp thu và phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổng hợp.

Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các sở, ngành, đơn vị liên quan tổ chức kiểm tra việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội trong các hoạt động xây dựng trên địa bàn Thành phố, xử lý vi phạm theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã: Chịu trách nhiệm thực hiện chức năng quản lý nhà nước về hoạt động kiến trúc trên địa bàn theo phân cấp, uỷ quyền; tổ chức thực hiện việc theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc kiến nghị xử lý kịp thời các công trình xây dựng vi phạm, không thực hiện theo đúng Quy chế này.

3. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Quản lý kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội, ngoài việc tuân thủ theo Quy chế này cần phải tuân thủ các quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật có liên quan. Trường hợp các quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định pháp luật có liên quan được viện dẫn trong Quy chế này có sửa đổi, bổ sung về nội dung hoặc được thay thế bằng các quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế và văn bản quy phạm pháp luật khác thì thực hiện theo các quy định mới ban hành.

2. Trong quá trình áp dụng Quy chế nếu phát sinh các vấn đề bất hợp lý, chưa phù hợp thực tế phát triển hoặc gây ảnh hưởng tiêu cực đến kiến trúc, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm tổng hợp các kiến nghị, đề xuất của các đơn vị liên quan, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét điều chỉnh theo quy định.

3. Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc định kỳ 05 năm để tiếp tục hoàn thiện, nâng cao chất lượng Quy chế đáp ứng yêu cầu quản lý kiến trúc. Kết quả rà soát, đánh giá phải được báo cáo bằng văn bản với các cơ quan có thẩm quyền.

4. Đối với các nội dung cần bổ sung nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý, Sở Quy hoạch - Kiến trúc căn cứ vào thực tế quản lý và đề xuất của các cơ quan chuyên môn, hiệp hội nghề nghiệp có liên quan, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét việc ban hành quyết định bổ sung vào Quy chế.

5. Các Phụ lục được đính kèm Quy chế này là bộ phận không tách rời của Quy chế và có hiệu lực như Quy chế. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy chế, trường hợp phát sinh bất cập cần phải sửa đổi bổ sung nội dung Phụ lục hoặc phải bổ sung thêm Phụ lục để quy định chi tiết hơn một số điều khoản của Quy chế, giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định.

6. Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, cũng như các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh bằng văn bản, gửi về Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.

(Xem tiếp Công báo số 203+204)

VĂN PHÒNG UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI XUẤT BẢN

Địa chỉ: 12 Lê Lai - Hoàn Kiếm - Hà Nội
Điện thoại: 024.38253536 - 024.37739442
Fax: 024.37739443
Email: congbao@hanoi.gov.vn
Website: www.hanoi.gov.vn