

VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÁC
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

**Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024
về việc ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội**

(Tiếp theo Công báo số 201+202)

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)*

Phụ lục 01*(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội)***DANH MỤC CÁC KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ****1. Các khu vực có ý nghĩa về kiến trúc, cảnh quan.**

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

Trung tâm chính trị Ba Đình (ký hiệu A1)

Khu vực di tích Trung tâm Hoàng Thành - Thăng Long (ký hiệu A2)

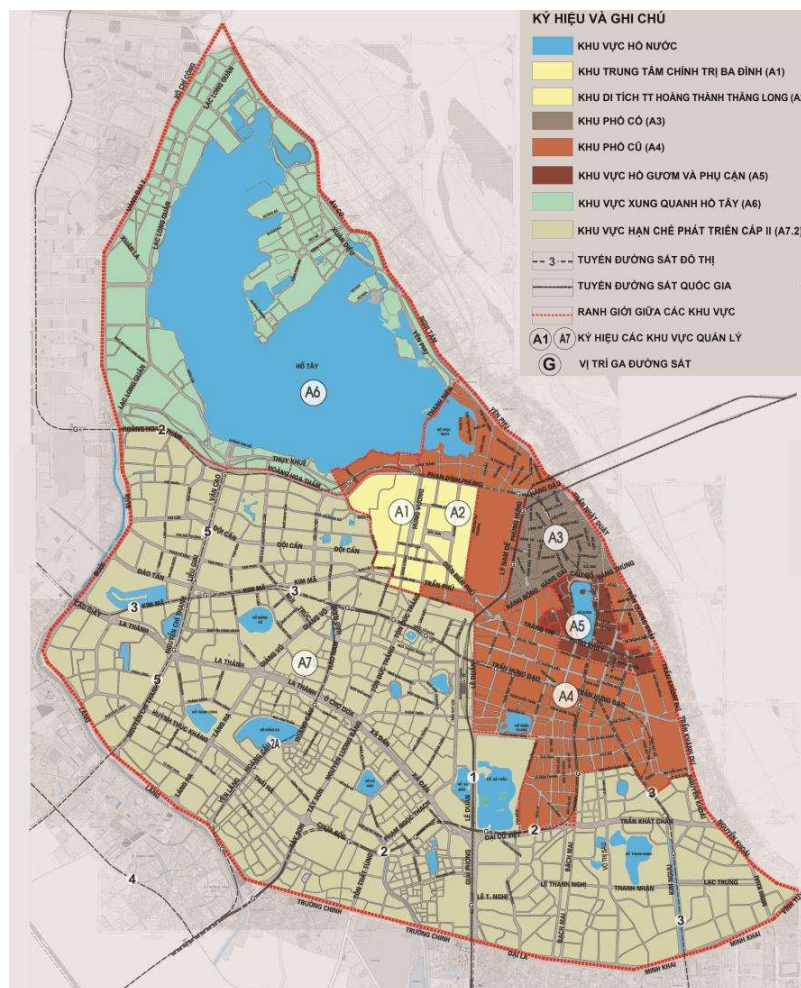
Khu vực phố cổ Hà Nội (ký hiệu A3)

Khu vực phố cũ Hà Nội (ký hiệu A4)

Khu vực Hồ Gươm và phụ cận (ký hiệu A5)

Khu vực hồ Tây và phụ cận (ký hiệu A6)

Khu vực hạn chế phát triển (ký hiệu A7).

*Hình 1. Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực có ý nghĩa quan trọng về kiến trúc.*

b) Các khu vực có ý nghĩa về cảnh quan:

Khu vực cảnh quan tự nhiên nằm dọc hai bên các dòng sông chính sông Hồng - sông Đuống; sông Tích - sông Đáy; sông Cà Lồ và hệ thống sông suối gắn với đồi núi ở Lương Sơn (Hòa Bình), Ba Vì, từ sông Tích đến Quan Sơn, Hương Tích.

Khu vực cảnh quan trong các khu trung tâm khu vực hồ Hoàn Kiếm, khu vực Hồ Tây, đầm Vân Trì, Vành đai xanh, nôm xanh; dọc sông Nhuệ, sông Pheo, sông Cầu Ngà, sông Cầu Bây, các sông mương thoát nước chính của Hà Nội.

Trục xanh trên đại lộ Thăng Long, khu vực Hà Đông, Bắc, Nam Từ Liêm.

c) Các trục không gian có ý nghĩa về cảnh quan:

Trục không gian cảnh quan trung tâm (sông Hồng - sông Đuống), với sông Hồng là trục chính và các trục không gian sông Đuống, sông Đáy, sông Tích và sông Nhuệ... là các trục nhánh liên kết về mặt tự nhiên.

Trục không gian cảnh quan sông Hồng, là các không gian ngoài đô bao gồm mặt nước, không gian bãi sông, các khu vực dân cư hiện hữu và là Trục không gian đặc biệt đa chức năng, không gian biểu tượng, giá trị, đặc trưng cây xanh, mặt nước, văn hóa lịch sử, cảnh quan chủ đạo của đô thị trung tâm và Thủ đô Hà Nội.

Trục không gian phía Tây (Hồ Tây - Ba Vì), là trục không gian cảnh quan mới phía Tây Thành phố để liên kết các không gian cảnh quan lớn từ Ba Đình - Hồ Tây - Tây Hồ Tây - Trung tâm văn hoá du lịch Ba Vì, Sơn Tây.

Trục không gian Hồ Tây - Cổ Loa (là nơi có thể tổ chức các hoạt động và sự kiện văn hóa lớn của Thủ đô, vừa có chức năng cảnh quan, vừa là cầu nối lịch sử, văn hoá, trong đó, khu vực bán đảo Quảng An, Hồ Tây là điểm hội tụ của hai trục không gian quan trọng là Hồ Tây - Cổ Loa và Hồ Tây - Ba Vì).

Khu vực hai bên trục Nhật Tân - Nội Bài (là khu vực được kết nối từ không gian trung tâm Thành phố đến Cảng hàng không quốc tế Nội Bài thông qua cầu Nhật Tân).

Trục không gian phía Nam (Tô Lịch - Châu Giang), là trục xanh, trục kết nối đô thị Nam sông Hồng với khu vực phía Nam, liên kết với sân bay thứ hai và quần thể di tích Quan Sơn - Hương Sơn.

2. Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.

a) Các trục đường chính:

Tuyến đường vành đai: Vành đai 1 (Trần Khát Chân - Đại Cồ Việt - Đề La Thành...), Vành đai 2 (Vĩnh Tuy - Minh Khai - Đại La - Trường Chinh - Láng - Võ Chí Công...), Vành đai 3 (Nguyễn Xiển - Khuất Duy Tiến - Phạm Hùng - Phạm Văn Đồng...).

Tuyến đường hướng tâm: Nguyễn Trãi - Tây Sơn - Nguyễn Lương Bằng; Giải Phóng - Lê Duẩn; Cầu Giấy - Kim Mã; Tố Hữu - Lê Văn Lương - Láng Hạ - Giảng Võ; Trần Duy Hưng - Nguyễn Chí Thanh - Liễu Giai;... Đại Lộ Thăng Long; Tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài; Trục Hồ Tây - Ba Vì.

b) Các tuyến phố đi bộ (hiện có và dự kiến):

Khu Trung tâm chính trị Ba Đình: Phố Chùa Một Cột, đầu phố Hùng Vương - Lê Hồng Phong, một đoạn phố Ông Ích Khiêm, đường Điện Biên Phủ (từ nút giao với đường Trần Phú đến nút giao với đường Tôn Thất Đàm).

Khu vực phố Cổ: Hàng Đào - Hàng Ngang - Hàng Đường - Đồng Xuân; Hàng Buồm, Mã Mây, Lương Ngọc Quyến, Tạ Hiện, Đào Duy Từ, Hàng Giầy.

Khu vực Hồ Gươm và phụ cận: Các tuyến phố: Đinh Tiên Hoàng, Lê Lai, Lê Thạch, Đinh Lễ, Nguyễn Xí, Tràng Tiền (Đoạn từ Ngô Quyền đến Đinh Tiên Hoàng), Hàng Khay, Lê Thái Tổ (một nửa đường phía Hồ Hoàn Kiếm đoạn từ Hàng Trống đến Hàng Khay), Lò Sũ (từ Hàng Dầu đến Đinh Tiên Hoàng), Hàng Dầu (đoạn từ ngã tư Lò Sũ - Hàng Dầu đến Đinh Tiên Hoàng), khu vực quảng trường Đông Kinh Nghĩa Thục, Trần Nguyên Hãn (từ Đinh Tiên Hoàng đến Lý Thái Tổ), phố Hồ Hoàn Kiếm, Lương Văn Can (đoạn từ Hàng Hành đến Lê Thái Tổ), Bảo Khánh (đoạn từ ngõ Bảo Khánh đến Lê Thái Tổ), Hàng Bài (đoạn từ Hai Bà Trưng đến Tràng Tiền).

Khu vực phố Cổ: Phố Ngũ Xã, Nguyễn Khắc Hiếu.

Khu vực xung quanh hồ Thiền Quang...; và các tuyến phố sẽ được rà soát, đề xuất phù hợp định hướng quy hoạch được duyệt.

(Các tuyến đường sẽ được tiếp tục bổ sung trong quá trình nghiên cứu lập, phê duyệt các Đồ án Quy hoạch chi tiết hoặc Thiết kế đô thị liên quan).

c) Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

Các trục không gian chính: Trục Bắc Sơn, trục Hùng Vương và các công trình mang tính biểu tượng như Nhà làm việc Chủ tịch Nước, Nhà Quốc Hội, Lăng Chủ tịch Hồ Chí Minh...; các tuyến đường chính: Hùng Vương, Điện Biên Phủ, Hoàng Diệu, Hoàng Văn Thụ, Độc Lập, Bắc Sơn... (A1 theo Quy hoạch chung).

Các tuyến phố có nhiều kiến trúc đặc trưng: Bà Triệu, Phố Huế, Hàng Bài, Lê Duẩn, Hai Bà Trưng, Lý Thường Kiệt, Trần Hưng Đạo, Ngô Quyền, Phan Chu Trinh, Quang Trung, Tràng Thi... (A4 theo Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu đô thị H1-1C).

Các trục thương mại - dịch vụ quy mô lớn trên các tuyến phố chính hướng tâm: đường Lê Duẩn, đường Tây Sơn, đường Nguyễn Chí Thanh - Liễu Giai - Văn Cao, đường Kim Mã - Nguyễn Thái Học, Nguyễn Lương Bằng...; các tuyến đường Đông Tây như Trần Khát Chân - Kim Liên, Giảng Võ - Láng Hạ, đường Minh Khai... (A7 theo Quy hoạch chung, các Quy hoạch phân khu...).

3. Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp thành phố, quốc gia trở lên.

a) Khu vực Nội đô: Di tích Hoàng Thành - Thăng Long; Lăng Bác; Khu di tích nhà sàn, ao cá Bác Hồ, Phủ Chủ tịch, bảo tàng Hồ Chí Minh, công viên Bách Thảo, công viên Lê Nin...; các công trình di tích thuộc “Tứ Trấn Thăng Long”; Cụm di tích và di tích vùng Hồ Tây; Khu phố cổ Hà Nội; Cụm di tích khu vực Hồ Gươm; Cụm di tích Văn Miếu - Hồ Văn; Cụm di tích Gò Đống Đa.

b) Các cụm di tích, công trình di tích đơn lẻ khác: Cụm di tích Chùa Thầy; Cụm di tích đền Sóc; Cụm di tích chùa Tây Phương; Cụm di tích chùa Trầm; Cụm di tích chùa Hương; Vườn Quốc gia Ba Vì; Cụm di tích đền Hai Bà Trưng; Cụm di tích thuộc làng cổ Đường Lâm; các cụm di tích và làng nghề truyền thống nằm ven sông Hồng, sông Đuống, sông Đáy, sông Nhuệ và sông Tô Lịch; Thành Cổ Loa; Thành cổ Sơn Tây; và các cụm di tích, công trình di tích đơn lẻ khác.

4. Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị.

a) Khu vực quảng trường (trong khu vực nội đô lịch sử).

Khu vực quảng trường Ba Đình.

Khu vực quảng trường Ga Hà Nội.

Khu vực quảng trường 01 tháng 5 - Quảng trường trước Cung Văn hóa Hữu nghị Việt Xô.

Khu vực quảng trường Cách mạng Tháng Tám.

Khu vực quảng trường trước Ngân hàng Nhà nước.

Khu vực quảng trường Nhà Thờ lớn.

Khu vực ngã sáu Trần Hưng Đạo - Lê Thánh Tông - Trần Thánh Tông.

Khu vực nút giao Lê Duẩn - Điện Biên Phủ.

Khu vực nút giao Điện Biên Phủ - Trần Phú.

Khu vực nút giao thông ngã bảy Cửa Nam.

Khu vực nút giao Lê Duẩn - Trần Nhân Tông.

Khu vực nút giao Lý Thường Kiệt - Thợ Nhuộm.

Khu vực nút giao ngã năm Bà Triệu - Nguyễn Du.

Khu vực nút giao Thái Phiên - Lê Đại Hành - Bà Triệu.

Khu vực nút giao Ô Cầu Dền (ngã tư nút giao Phố Huế - Đại Cồ Việt - Trần Khát Chân).

Khu vực nút phía Nam cầu Long Biên.

b) Các công viên lớn cấp Thành phố (theo Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 18/3/2014 của UBND Thành phố phê duyệt Quy hoạch hệ thống cây xanh, công viên, vườn hoa và hồ thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050).

Công viên Thống Nhất - quận Hai Bà Trưng.

Công viên Tuổi trẻ - quận Hai Bà Trưng.

Công viên Thủ Lệ - quận Ba Đình, Công viên Bách Thảo - quận Ba Đình.

Công viên India Gandhi - quận Ba Đình.

Công viên nước Hồ Tây - quận Tây Hồ.

Công viên Yên Sở - quận Hoàng Mai.

Công viên Linh Đàm - quận Hoàng Mai.

Công viên sinh thái Vĩnh Hưng - quận Hoàng Mai.

Công viên Đồng Đa - quận Đống Đa.

Công viên Yên Hòa - quận Cầu Giấy.

Công viên Ba Mẫu - quận Đống Đa.

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

Khu vực Ga Hà Nội.

Khu vực Ga Cát Linh đường sắt đô thị Cát Linh - Hà Đông.

Khu vực Ga Long Biên.

Khu vực Ga Gia Lâm.

Khu vực Ga và bến xe Yên Nghĩa.

Các công trình bến xe, nhà ga khác được nâng cấp, cải tạo phục vụ giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị theo định hướng Quy hoạch.

d) Các khu trung tâm công cộng khác.

5. Các khu vực cửa ngõ đô thị:

Sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập quy hoạch, dự án đầu tư.

Phụ lục 02
(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội)
BẢN ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC CỬA NGÕ ĐÔ THỊ



Phụ lục 03*(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội)***DANH MỤC CÁC KHU VỰC ƯU TIÊN LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ**

1. Khu vực hai bên các tuyến phố thuộc khu vực phố Cổ, phố Cũ:

Hàng Đào - Hàng Ngang - Hàng Đường - Đồng Xuân - Nguyễn Thiện Thuật - Cao Thắng - Hàng Khoai - Hàng Giấy.

Hàng Lược - Chả Cá - Hàng Cân - Lương Văn Can.

Hàng Bông - Hàng Gai - Cầu Gỗ.

Đình Tiên Hoàng - Quảng trường Đông Kinh nghĩa thực - Lê Thái Tổ.

Lý Thái Tổ - Quảng trường Ngân hàng Nhà nước.

Nhà Chung - trước Nhà thờ lớn - Lý Quốc Sư; Tràng Tiền (bao gồm cả Quảng trường Cách mạng Tháng Tám) - Hàng Khay - Tràng Thi - Nút giao Cửa Nam; Hai Bà Trưng.

Trần Hưng Đạo - nút giao thông Trần Hưng Đạo - Lê Thánh Tông.

Lý Thường Kiệt; Trần Nhật Duật - Trần Quang Khải - Trần Khánh Dư.

2. Hai bên các tuyến đường vành đai: Vành đai 1, Vành đai 2.

3. Hai bên các tuyến phố chính, hướng tâm:

Lê Duẩn - Giải Phóng.

Nguyễn Trãi - Tây Sơn - Nguyễn Lương Bằng - Tôn Đức Thắng.

Láng Hạ - Giảng Võ.

Nguyễn Chí Thanh - Văn Cao.

Kim Mã - Nguyễn Thái Học.

Hoàng Hoa Thám; Chùa Bộc - Thái Hà - Huỳnh Thúc Kháng.

Yên Lãng - Hoàng Cầu - Hào Nam; đường Thanh Niên.

4. Khu vực xung quanh hồ có ý nghĩa về cảnh quan đô thị hiện hữu (hồ Tây, hồ Gươm, hồ Thiền Quang, hồ Trúc Bạch,...)

5. Hai bên các tuyến sông chảy qua đô thị hiện hữu (Tô Lịch, Nhuệ, Lừ, Sét, Kim Ngưu,...)

6. Các khu quy hoạch A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K trong đồ án Quy hoạch phân khu đô thị H1-3.

7. Khu vực xung quanh Thành cổ Sơn Tây.

8. Hai bên tuyến đường từ đường Giải Phóng đến đường phía Đông trung tâm hành chính quận Hoàng Mai.

9. Hai bên tuyến đường Phương Mai - Sông Lừ; Phan Văn Trị - ga Hà Nội.

10. Hai bên bờ ngòi Tùng Khê (kênh Cầu Triều).

11. Hai bên Quốc lộ 1 (đoạn qua đô thị vệ tinh Phú Xuyên).

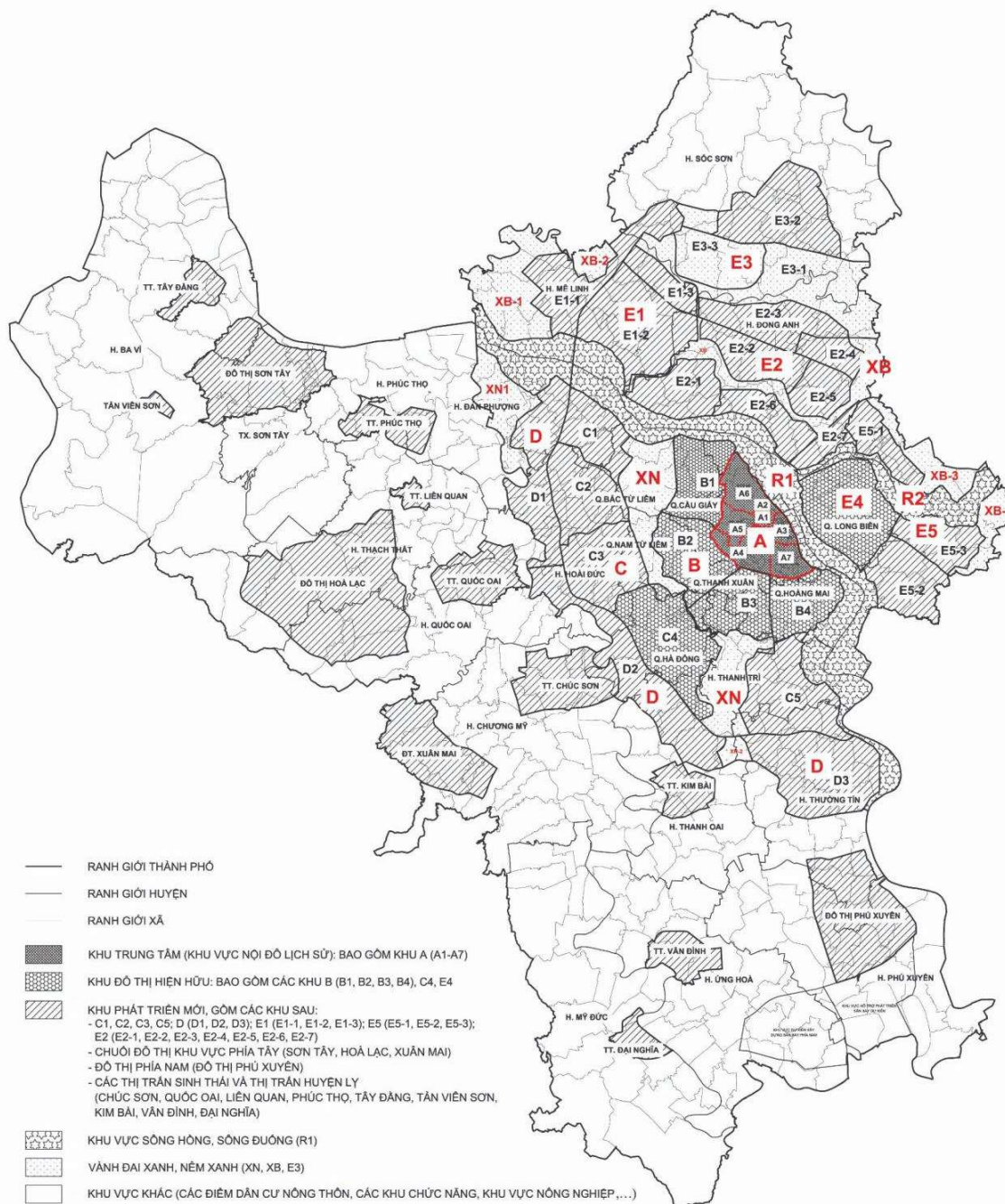
12. Các khu vực khác được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương lập thiết kế đô thị riêng để đáp ứng yêu cầu quản lý quy hoạch, kiến trúc của từng đơn vị, địa phương.

(Phạm vi ranh giới lập thiết kế đô thị riêng sẽ được rà soát, xác định cụ thể ở bước lập nhiệm vụ và đồ án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).

Phụ lục 04*(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội)***DANH MỤC CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐẶC BIỆT, CẤP 1
PHẢI TỔ CHỨC THI TUYỂN**

STT	Loại công trình	Tiêu chí phân cấp	Cấp công trình	
			Đặc biệt	I
1	Công trình giáo dục, đào tạo			
	Trường đại học, trường cao đẳng; trường trung học chuyên nghiệp, trường dạy nghề, trường công nhân kỹ thuật, trường nghiệp vụ	Tổng số sinh viên toàn trường		> 8.000
2	Công trình y tế			
	Bệnh viện đa khoa, bệnh viện chuyên khoa từ trung ương đến địa phương	Tổng số giường bệnh lưu trú	> 1.000	500 ÷ 1.000
	Trung tâm thí nghiệm an toàn sinh học (<i>Cấp độ an toàn sinh học xác định theo quy định của ngành y tế</i>)	Cấp độ an toàn sinh học (ATSH)		ATSH cấp độ 4
3	Công trình thể thao			
	Sân vận động, sân thi đấu các môn thể thao ngoài trời có khán đài	Sức chứa của khán đài (nghìn chỗ)	> 40	> 20 ÷ 40
	Nhà thi đấu, tập luyện các môn thể thao có khán đài	Sức chứa của khán đài (nghìn chỗ)	> 7,5	5 ÷ 7,5
	Sân gôn	Số lỗ		≥36
4	Công trình văn hóa			
	Trung tâm hội nghị, nhà văn hóa, câu lạc bộ, vũ trường và các công trình văn hóa tập trung đông người khác	Tổng sức chứa (nghìn người)	> 3	> 1,2 ÷ 3

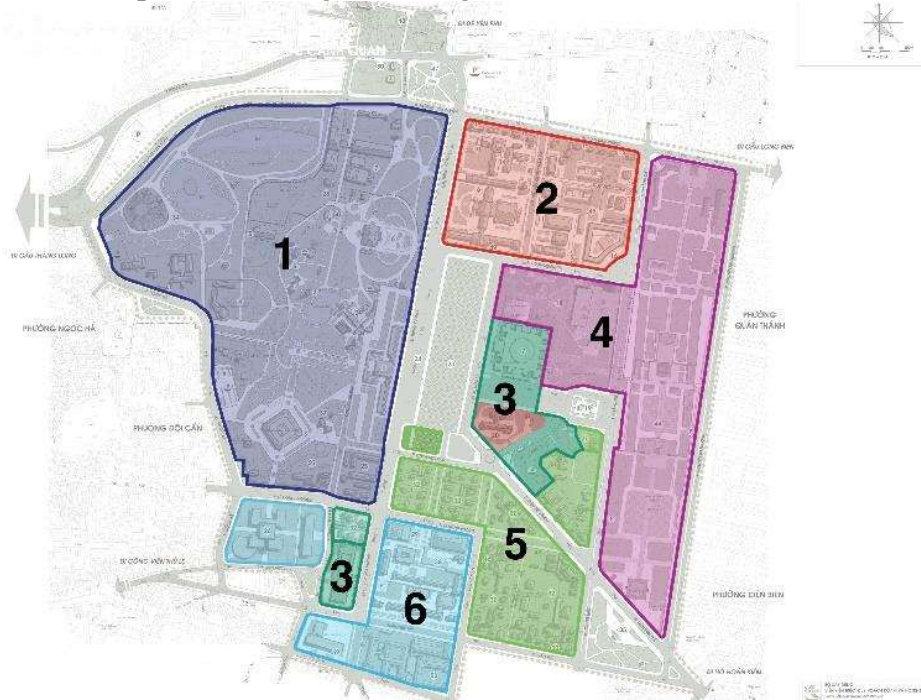
STT	Loại công trình	Tiêu chí phân cấp	Cấp công trình	
			Đặc biệt	I
	Nhà hát, rạp chiếu phim, rạp xiếc	Tổng sức chứa khán giả (nghìn người)	> 3	> 1,2 ÷ 3
	Bảo tàng, thư viện, triển lãm, nhà trưng bày	Mức độ quan trọng		Quốc gia
5	Trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội	Mức độ quan trọng		Trụ sở làm việc của Tỉnh ủy; HĐND, UBND cấp tỉnh; Bộ, Tổng cục và cấp tương đương; Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, cấp cao

Phụ lục 05*(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội)***BẢN ĐỒ RANH GIỚI, VỊ TRÍ PHÂN VÙNG QUẢN LÝ KIẾN TRÚC,
CẢNH QUAN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Trần Phú, phố Sơn Tây; Phía Đông giới hạn bởi đường Nguyễn Tri Phương; Phía Tây giới hạn bởi đường Ngọc Hà.

Và được chia thành 6 khu vực để kiểm soát phát triển:

- Khu 1: Khu trụ sở làm việc của Chính phủ, Chủ tịch nước và Khu di tích Chủ tịch Hồ Chí Minh, công viên Bách Thảo và một số cơ quan an ninh
- Khu 2: Khu cơ quan Trung ương Đảng
- Khu 3: Khu các cơ quan Quốc hội
- Khu 4: Khu bảo tồn di tích Trung tâm Hoàng Thành Thăng Long
- Khu 5: Khu biệt thự công vụ, ngoại giao, cơ quan
- Khu 6: Khu phục vụ chung khu trung tâm Ba Đình.



Hình 4-2 Phân khu vực kiểm soát phát triển

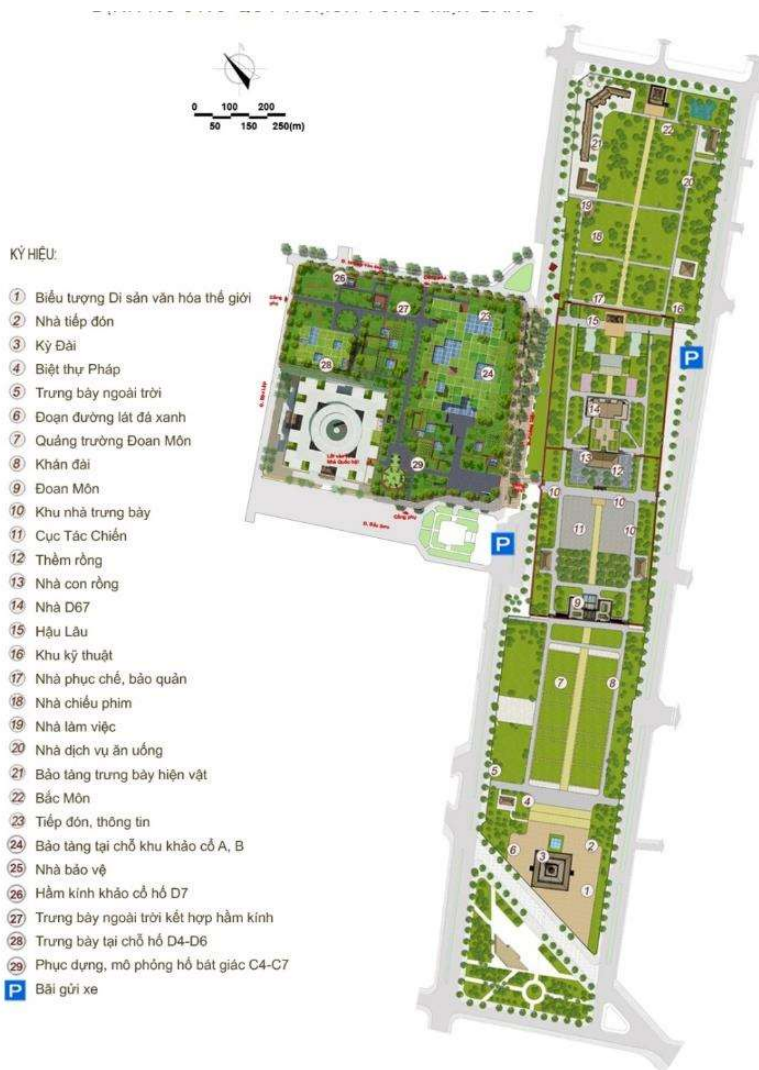
Vị trí, ranh giới, phân vùng các khu vực, các chỉ tiêu quy hoạch, các yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan và các yêu cầu khác thực hiện theo Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm chính trị Ba Đình, tỷ lệ 1/2000 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2411/QĐ-TTg ngày 10/12/2013 và Quyết 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.

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

Ranh giới, vị trí Khu di tích Trung tâm Hoàng Thành - Thăng Long (theo Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm chính trị Ba Đình, tỷ lệ 1/2000 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2411/QĐ-TTg ngày 10/12/2013; 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)).



*Hình 4-3 Sơ đồ vị trí Khu di tích Trung tâm Hoàng Thành - Thăng Long
(Vị trí: Khu bảo tồn di tích Trung tâm Hoàng Thành Thăng Long (Khu vực số 4)
trong Khu vực Trung tâm chính trị Ba Đình)*



Hình 4-4 Minh họa Khu bảo tồn di tích Trung tâm Hoàng Thành Thăng Long

Ranh giới, các chỉ tiêu, các yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan và các yêu cầu cụ thể khác tuân thủ theo các quy hoạch bảo tồn, tôn tạo được duyệt: 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).

III. Khu vực Hồ Gươm và phụ cận.

Ranh giới Khu vực Hồ Gươm và phụ cận xác định theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B đã được duyệt, cụ thể: Phía Bắc là Hàng Gai và Cầu Gỗ; Phía Nam giáp

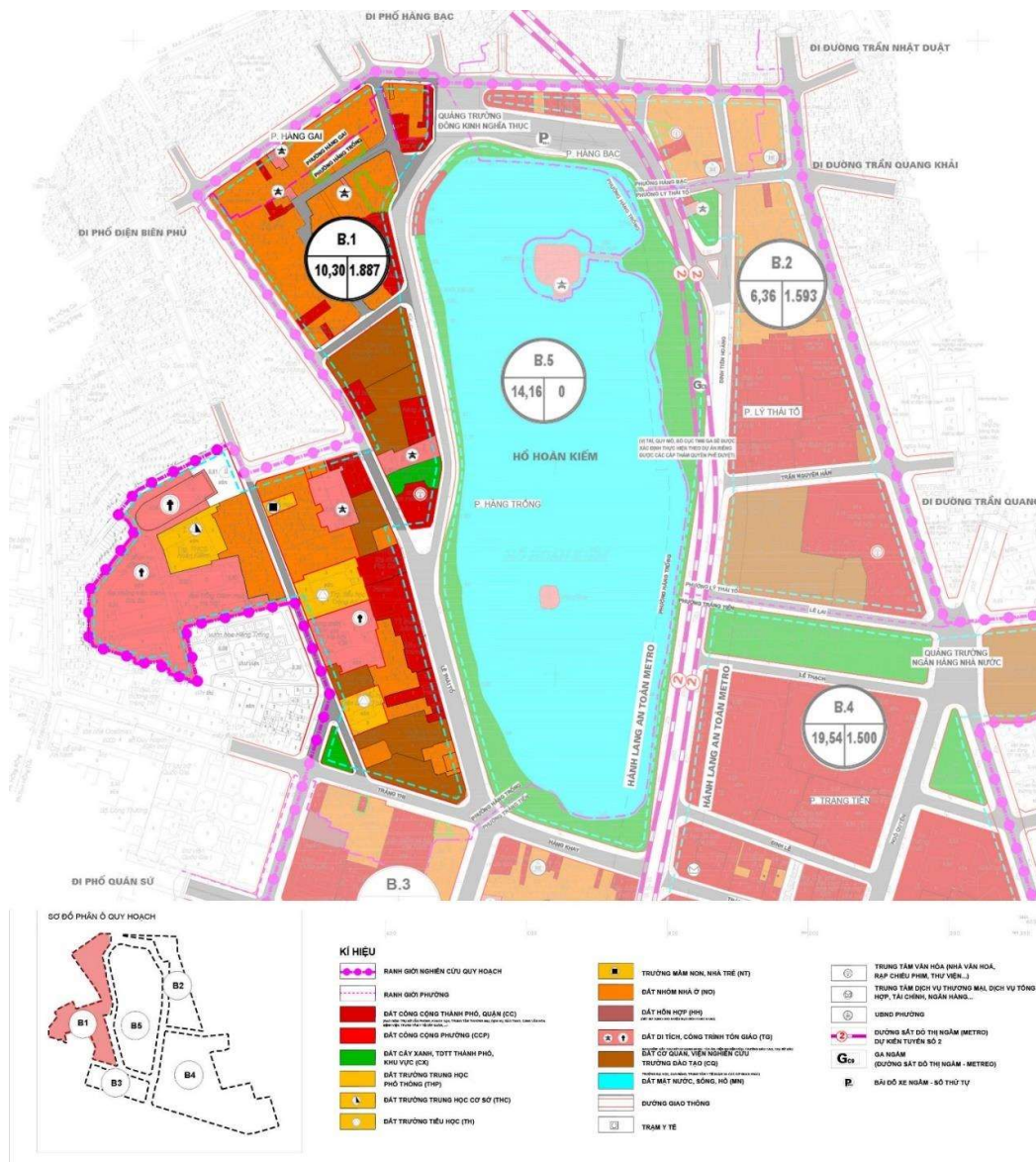
các phố Hai Bà Trưng và Đặng Thái Thân; Phía Tây giáp các phố Hàng Trống, Nhà Thờ, Âu Triệu, khu vực Nhà Thờ lớn và các phố Nhà Chung, Quang Trung; Phía Đông giáp các phố Nguyễn Hữu Huân, Lý Thái Tổ, Lê Lai, khu vực ngân hàng nhà nước Việt Nam và các phố Lý Đạo Thành, Tông Đản và Phạm Ngũ Lão.



Hình 4-5 Sơ đồ vị trí Khu vực Hồ Gươm và phụ cận

Chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan tuân thủ theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B được duyệt, quy định quản lý kèm theo đồ án và phải đảm bảo các yêu cầu dưới đây:

1. Ô quy hoạch B1 (xác định theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B)



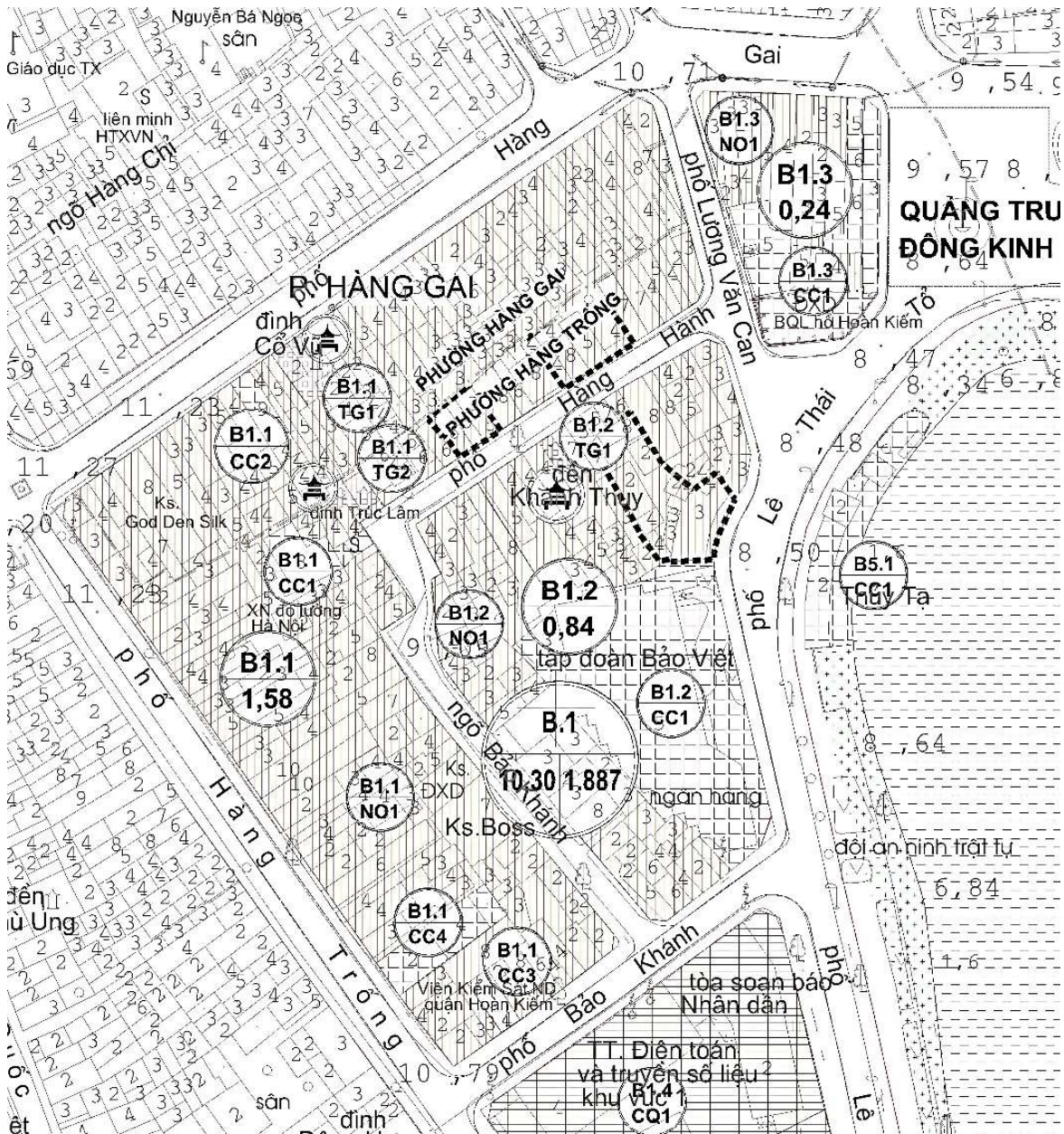
Hình 4-6 Sơ đồ vị trí ô quy hoạch B1

Ranh giới: Phía Tây Bắc giáp các phố Hàng Gai, Nhà Thờ, Âu Triệu, Cầu Gổ; Phía Đông giáp phố Lê Thái Tổ; Phía Tây Nam giáp phố Hàng Trống, Nhà Chung; Phía Nam là phố Tràng Thi.

Quy mô diện tích khoảng: 10,30 ha

Phân ô kiểm soát gồm 07 ô phố (từ B1.1 - B1.7)

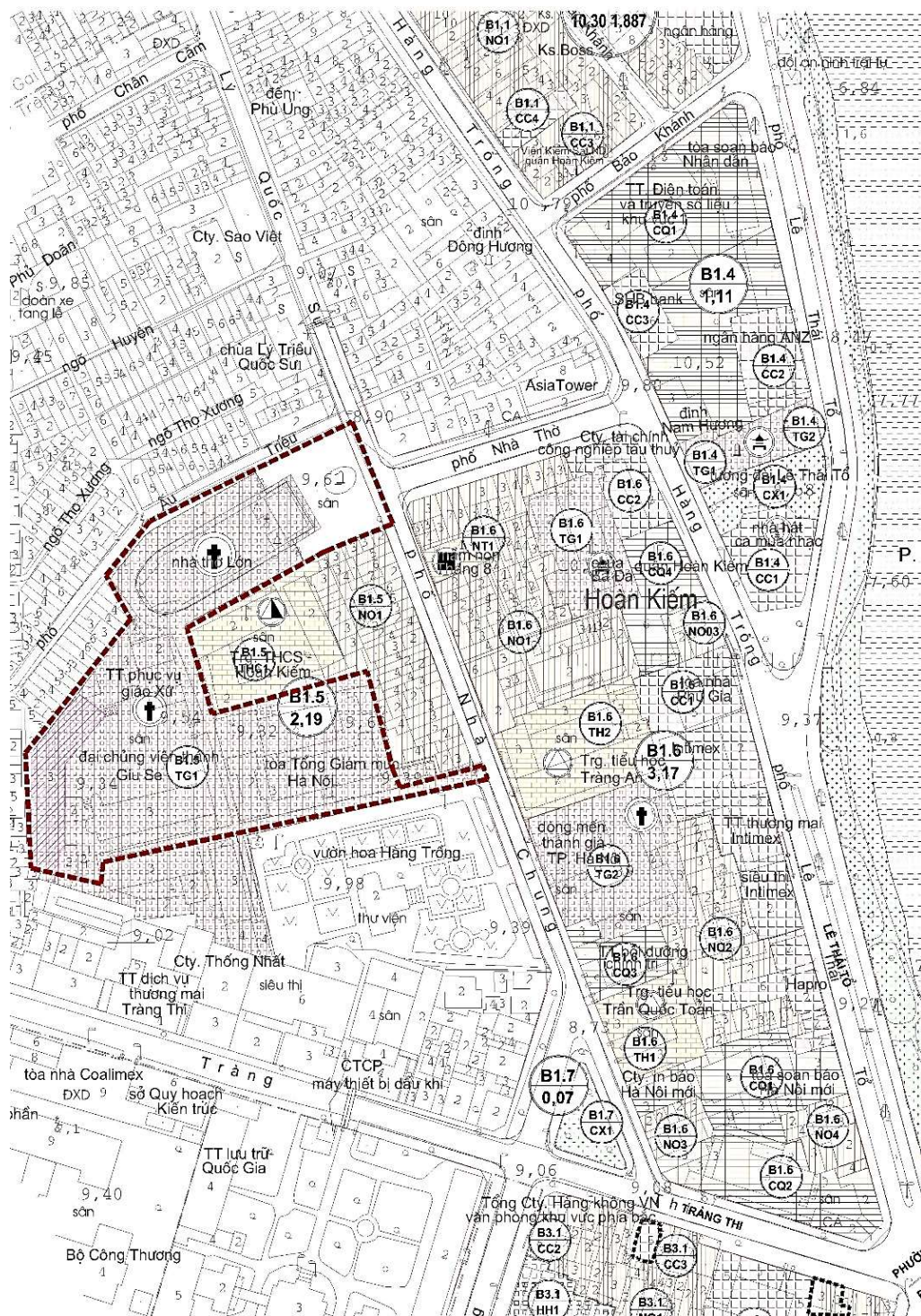
a. Ô phổ B1.1; B1.2; B1.3:



Hình 4-7. Sơ đồ vị trí các ô phố B1.1; B1.2; B1.3

	Ký hiệu ô phố	Chức năng sử dụng đất	Số tầng cao (chiều cao) tối đa	
TT	(theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B được duyệt và sơ đồ minh họa nêu trên)		Lớp nhà mặt phố	Lớp phía sau lùi tối thiểu 3m so với lớp nhà mặt phố xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đồng thời tuân thủ Quy chuẩn hiện hành)
	1	B1.1; B1.2; B1.3	Đất công cộng thành phố, quận	4 (16m) 6 (24m)
Đất nhóm nhà ở			4 (16m) 6 (24m)	
Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng			Trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan	
Đối với nhà ở mặt phố Hàng Trống tại ô phố B1.1 và nhà ở mặt ngõ Bảo Khánh tại ô phố B1.2, cho phép lớp mặt phố cao 5 tầng/20m, lớp phía sau cho phép 6 tầng/24m, lớp phía sau lùi vào tối thiểu 3m-6m so với lớp phía trước (đảm bảo hài hoà thống nhất không gian kiến trúc cảnh quan trên toàn tuyến phố). Các lô đất tiếp giáp khu phố cổ (mặt phố Hàng Gai) được kiểm soát tầng cao tối đa 3 tầng/12m.				

b) Ô phố B1.4; B1.5; B1.6; B1.7:

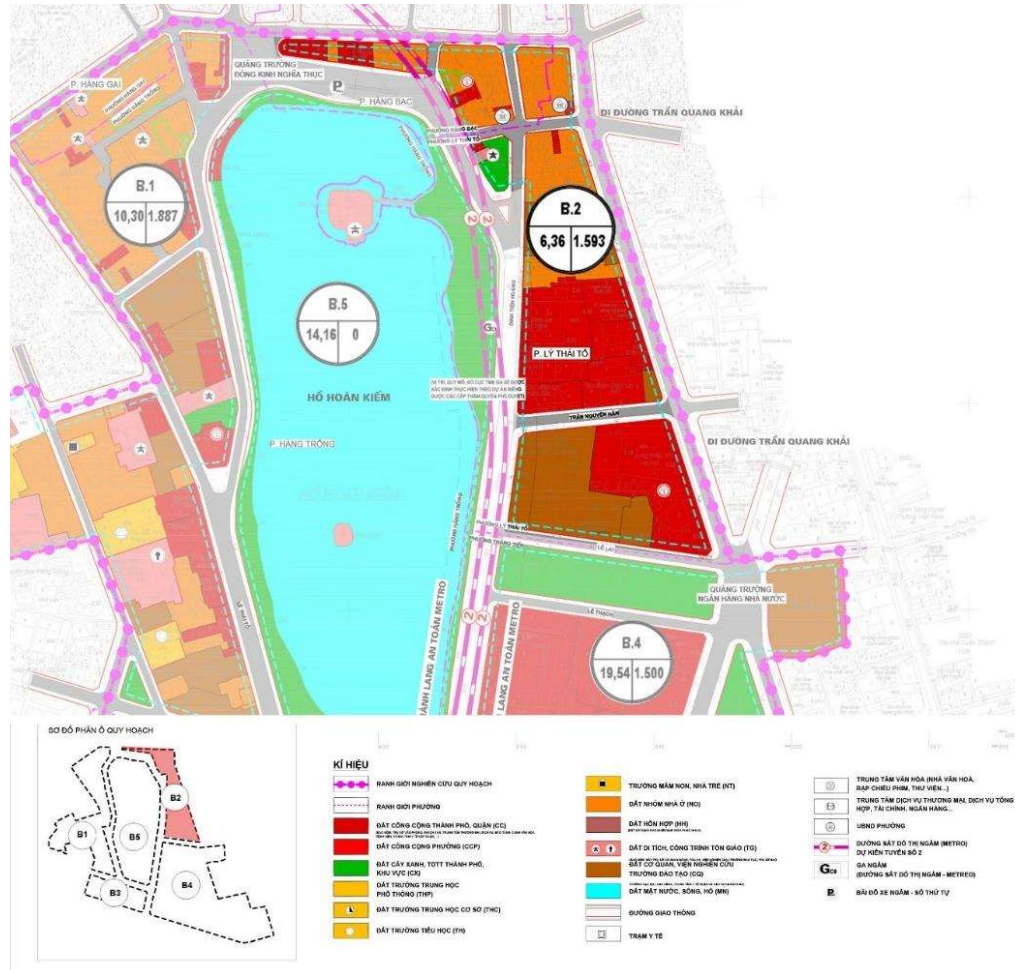


Hình 4-8. Sơ đồ vị trí ô phố B1.4; B1.5; B1.6; B1.7

	Ký hiệu ô phố	Chức năng sử dụng đất	Số tầng cao (chiều cao) tối đa	
TT	(theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B được duyệt và sơ đồ minh họa nêu trên)		Lớp nhà mặt phố	Lớp phía sau lùi tối thiểu 3m so với lớp nhà mặt phố xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đồng thời tuân thủ Quy chuẩn hiện hành)
	B1.4; B1.5; B1.6; B1.7.	Đất công cộng thành phố, quận	4 (16m)	6 (24m)
		Đất nhóm nhà ở	4 (16m)	6 (24m)
		Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	4 (16m)	6 (24m)
		Đất trường THCS		5 (20m)*
		Đất trường tiểu học		5 (20m)*
		Đất trường mầm non, nhà trẻ		3 (12m)*
		Đất cây xanh, vườn hoa	Khuyến khích: - Trồng bổ sung cây xanh có tán nhỏ (3-5m), bồn hoa, bồn cây trên các phố có mật độ cây thưa, không đều và không gian tuyến phố đi bộ. Thay thế các cây có nguy cơ gãy, đổ, sâu bệnh, gây nguy hiểm đến người, xe và công trình bằng nhóm cây phù hợp với chiều rộng mặt cắt đường và vỉa hè; - Trồng thảm xanh tại các ô đất trồng cây xanh đường phố;	
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	
(*) Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1B được duyệt: Các chỉ tiêu về trường THCS, tiểu học, mầm non được xem xét trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Do điều kiện đặc thù, quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu (MĐXD, tầng cao) có thể xem xét tăng cao hơn so với tiêu chuẩn nếu đảm bảo các yêu cầu về an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn hiện hành, các quy định liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Lưu ý không vượt chỉ tiêu không chế tối đa trong cùng ô quy hoạch tại quy hoạch phân khu được duyệt; các				

tăng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý và các công năng khác; có thể khai thác không gian ngầm và tầng 1 để bố trí sân chơi, vườn hoa.

2. Ô quy hoạch B2 (xác định tại Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B được duyệt)

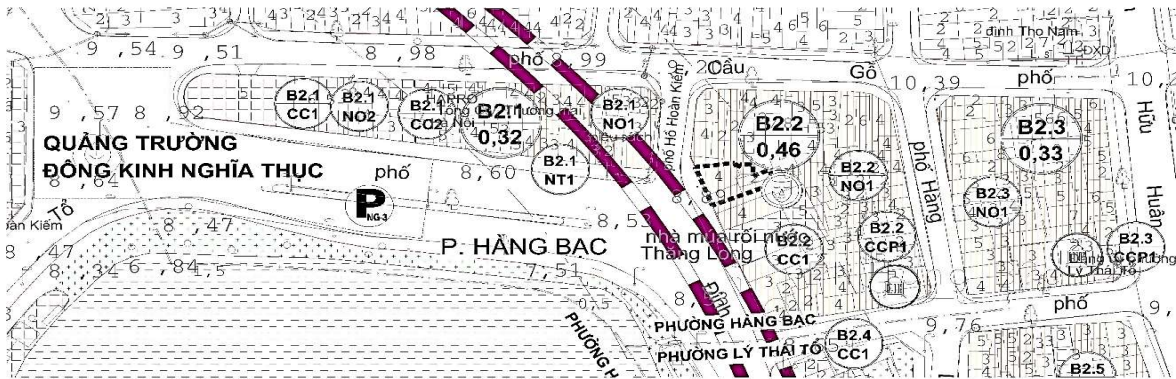


Hình 4-9 Sơ đồ vị trí ô quy hoạch B2

Ranh giới: Phía Bắc giáp các phố Cầu Gỗ, Hàng Thùng; Phía Đông giáp các phố Nguyễn Hữu Huân, Lý Thái Tổ; Phía Tây, Tây Nam giáp phố Đinh Tiên Hoàng; Phía Nam giáp phố Lê Lai.

Quy mô diện tích khoảng: 6,36ha

Phân ô kiểm soát gồm 06 ô phố (từ B2.1 - B2.6).

a) Ô phố B2.1; B2.2; B2.3:*Hình 4-10 Chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch ô phố B2.1; B2.2; B2.3*

	Ký hiệu ô phố	Chức năng sử dụng đất	Số tầng cao (chiều cao) tối đa	
TT	(theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B được duyệt và sơ đồ minh họa nêu trên)		Lớp nhà mặt phố	Lớp phía sau lùi tối thiểu 3m so với lớp nhà mặt phố xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đồng thời tuân thủ Quy chuẩn hiện hành)
1	B2.1; B2.2; B2.3	Đất công cộng thành phố, quận	4 (16m)	5 (20m)
		Đất công cộng phường	4 (16m)	5 (20m)
		Đất nhóm nhà ở	4 (16m)	6 (24m)
		Đất trường mầm non, nhà trẻ		3 (12m)*
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	
	(*) Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1B được duyệt: Các chỉ tiêu về trường THCS, tiểu học, mầm non được xem xét trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Do điều kiện đặc thù, quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu (MĐXD, tầng cao) có thể xem xét tăng cao hơn so với tiêu chuẩn nếu đảm bảo các yêu cầu về an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn hiện hành, các quy định liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận - lưu ý không vượt chỉ tiêu khống chế tối đa trong cùng ô quy hoạch tại quy hoạch phân khu được duyệt; các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý và các công năng khác; có thể khai thác không gian ngầm và tầng 1 để bố trí sân chơi, vườn hoa.			

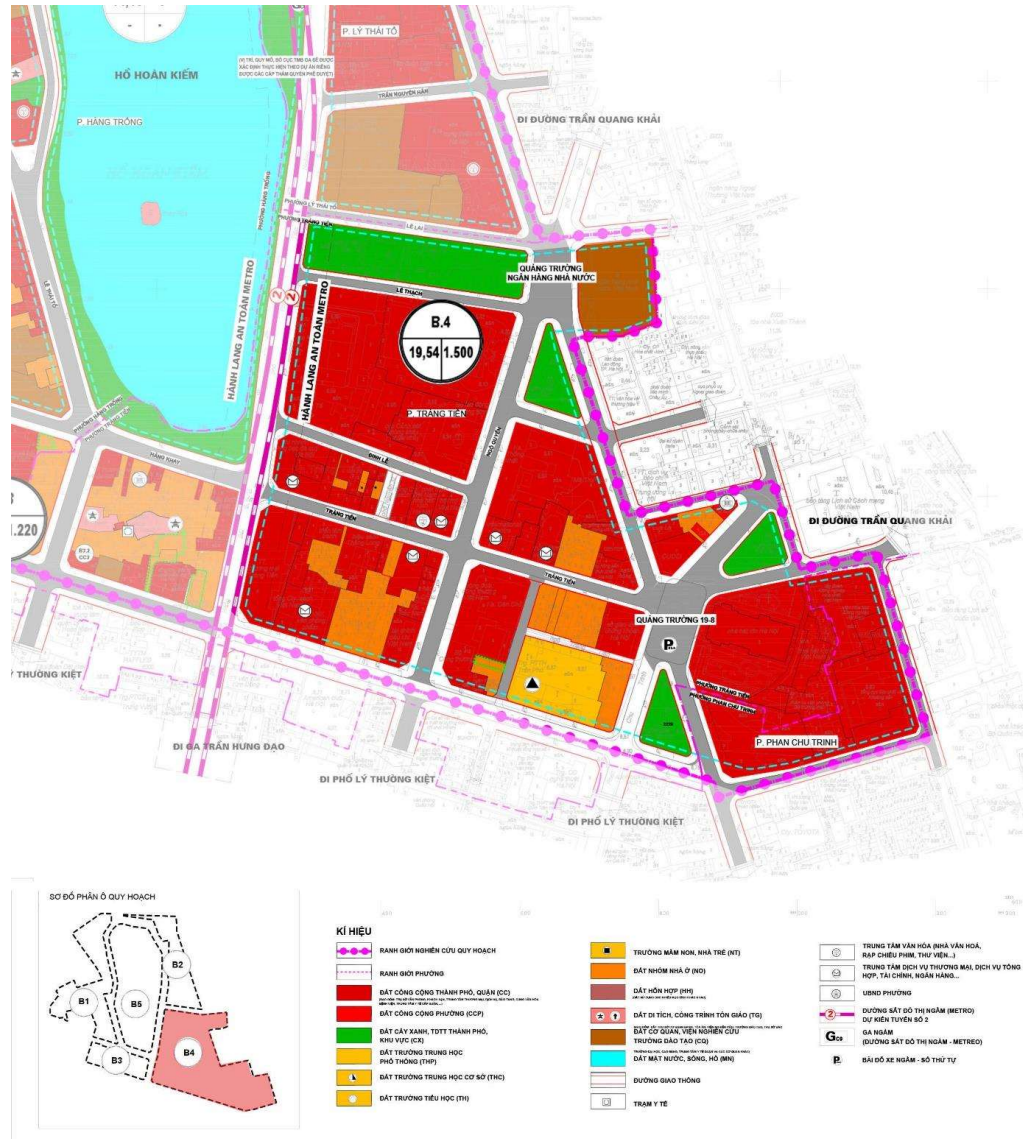
Hình 4-11 Sơ đồ vị trí ô phố B2.4;B2.5;B2.6

	Ký hiệu ô phố	Chức năng sử dụng đất	Số tầng cao (chiều cao) tối đa	
TT	(theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B được duyệt và sơ đồ minh họa nêu trên)		Lớp nhà mặt phố	Lớp phía sau lùi tối thiểu 3m so với lớp nhà mặt phố xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đồng thời tuân thủ Quy chuẩn hiện hành)
1	B2.4; B2.5; B2.6.	Đất công cộng thành phố, quận	4 (16m)*	6 (24m)*
		Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	4 (16m)	6 (24m)
		Đất nhóm nhà ở	4 (16m)	6 (24m)
		Đất cây xanh, vườn hoa	Khuyến khích: - Trồng bổ sung cây xanh có tán nhỏ (3-5m), bồn hoa, bồn cây trên các phố có mật độ cây thưa, không đều và không gian tuyến phố đi bộ. Thay thế các cây có nguy cơ gãy, đổ, sâu bệnh, gây nguy hiểm đến người, xe và công trình bằng nhóm cây phù hợp với chiều rộng mặt cắt đường và vỉa hè; - Trồng thảm xanh tại các ô đất trồng cây xanh đường phố;	
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	
(*) Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1B được duyệt: Khu vực có chức năng đất công cộng trong ô phố B2.4 (giáp di tích đền Bà Kiệu), các chỉ tiêu về tầng cao thực hiện theo dự án riêng có ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành tuân thủ quy định hiện hành của pháp luật có liên quan. - Tại ô phố B2.6, đối với công trình trụ sở UBND - HĐND Thành phố là công trình kiến trúc đặc biệt, khi nâng cấp, cải tạo, xây mới cần tổ chức thi tuyển kiến trúc để xác định quy mô, chiều cao và mật độ xây dựng. Các lô đất tiếp giáp khu phố cổ (mặt phố Hàng Gai) được kiểm soát tầng cao tối đa 3 tầng/12m. - Đối với các công trình mặt phố Đinh Tiên Hoàng, Lê Thái Tổ, Hàng Khay, Tràng Tiền, Tràng Thi, tầng cao tối đa công trình lớp ngoài không quá 16m (4 tầng).				

Hình 4-13 Sơ đồ vị trí ô phố B3.1; B3.2

	Ký hiệu ô phố	Chức năng sử dụng đất	Số tầng cao (chiều cao) tối đa	
TT	(theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B được duyet và sơ đồ minh họa nêu trên)		Lớp nhà mặt phố	Lớp phía sau lùi tối thiểu 3m so với lớp nhà mặt phố xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đồng thời tuân thủ Quy chuẩn hiện hành)
1	B3.1; B3.2.	Đất công cộng thành phố, quận	5 (20m)*	6 (24m)
		Đất công cộng phường		6 (24m)
		Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	5 (20m)*	6 (24m)
		Đất nhóm nhà ở	5 (20m)*	6 (24m)
		Đất hỗn hợp	5 (20m)*	6 (24m)
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan	
(*) Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1B được duyệt: Đối với các công trình mặt phố Đinh Tiên Hoàng, Lê Thái Tổ, Hàng Khay, Tràng Tiền, Tràng Thi, tầng cao tối đa công trình lớp ngoài không quá 16m (4 tầng).				

4. Ô quy hoạch B4 (xác định tại Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B được duyệt)



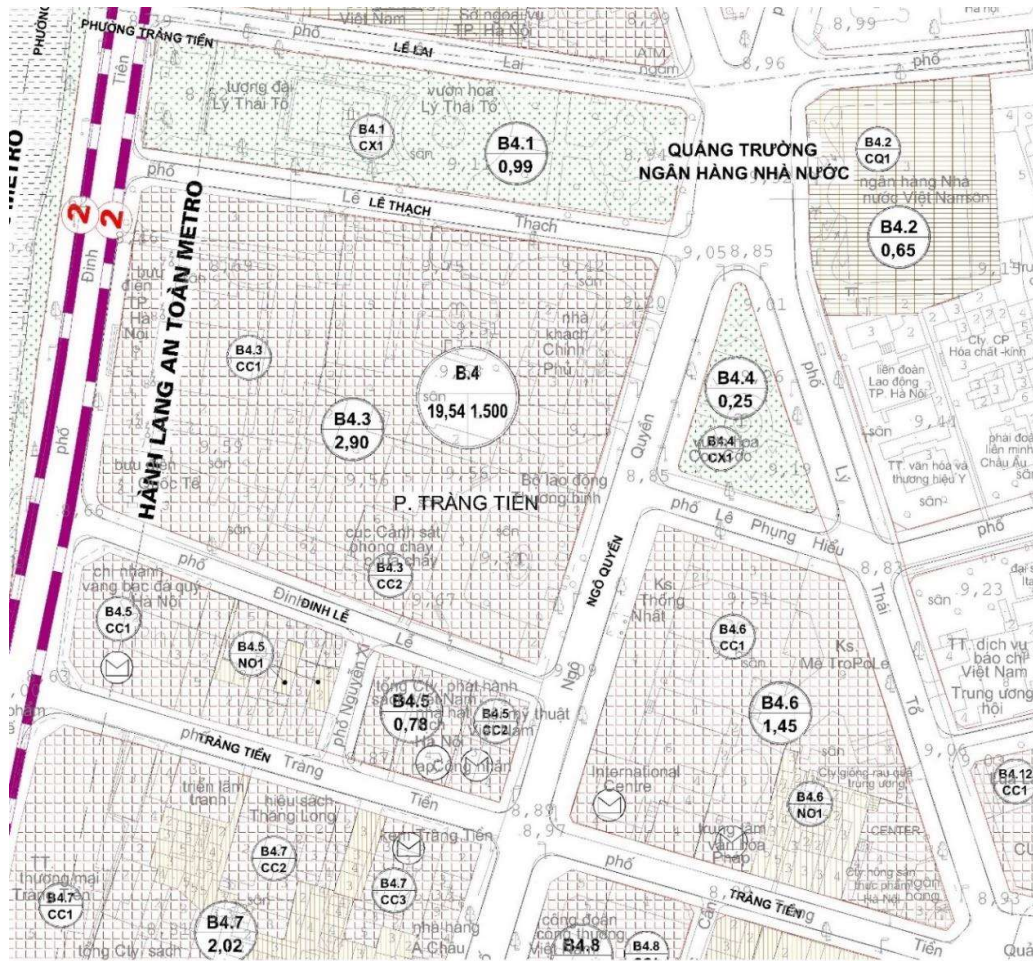
Hình 4-14 Sơ đồ vị trí ô quy hoạch B4

Ranh giới: Phía Bắc giáp phố Lê Lai ; Phía Tây giáp phố Đinh Tiên Hoàng và Hàng Bài ; Phía Đông Bắc giáp phố Trần Quang Khải, Lý Thái Tổ, Tông Đản, Phạm Ngũ Lão và khu vực Ngân hàng Nhà nước; Phía Đông Nam giáp phố Đặng Thái Thân; Phía Nam giáp phố Hai Bà Trưng.

Quy mô diện tích khoảng: 19,54 ha

Phân ô kiểm soát gồm 11 ô phố (từ B4.1 - B4.11)

a) Ô phố B4.1; B4.2; B4.3; B4.4; B4.5; B4.6:



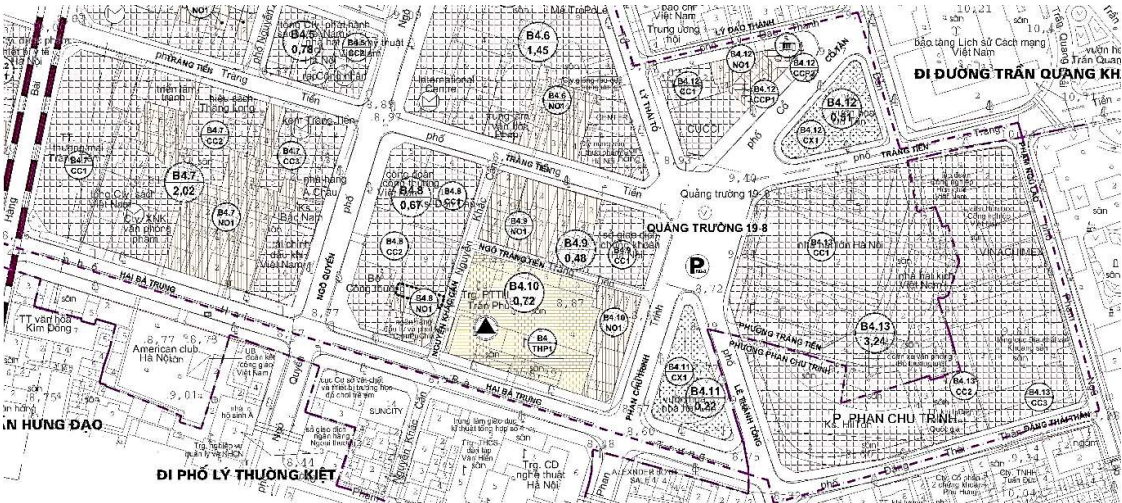
Hình 4-15 Sơ đồ vị trí các ô phố B4.1; B4.2; B4.3; B4.4; B4.5; B4.6

TT	Ký hiệu ô phố	Chức năng sử dụng đất	Số tầng cao (chiều cao) tối đa	
	(theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B được duyệt và sơ đồ minh họa nêu trên)		Lớp nhà mặt phố	Lớp phía sau (khoảng lùi so với lớp nhà mặt phố xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ áp dụng theo Quy chuẩn hiện hành)
1	B4.1 ; B4.2; B4.3.	Đất công cộng thành phố, quận	5 (20m)*	5 (20m)*

		Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	3 (12)*	3 (12)*
		Đất cây xanh, vườn hoa	Khuyến khích: - Trồng bổ sung cây xanh có tán nhỏ (3-5m), bồn hoa, bồn cây trên các phố có mật độ cây thưa, không đều và không gian tuyến phố đi bộ. Thay thế các cây có nguy cơ gãy, đổ, sâu bệnh, gây nguy hiểm đến người, xe và công trình bằng nhóm cây phù hợp với chiều rộng mặt cắt đường và vỉa hè. - Trồng thảm xanh tại các ô đất trồng cây xanh đường phố.	
2	B4.4 ; B4.5; B4.6.	Đất công cộng thành phố, quận	4 (16m)*	6 (24m)
		Đất nhóm nhà ở	4 (16m)*	6 (24m)
		Đất cây xanh, vườn hoa	Khuyến khích: - Trồng bổ sung cây xanh có tán nhỏ (3-5m), bồn hoa, bồn cây trên các phố có mật độ cây thưa, không đều và không gian tuyến phố đi bộ. Thay thế các cây có nguy cơ gãy, đổ, sâu bệnh, gây nguy hiểm đến người, xe và công trình bằng nhóm cây phù hợp với chiều rộng mặt cắt đường và vỉa hè. - Trồng thảm xanh tại các ô đất trồng cây xanh đường phố.	
(*) Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1B được duyệt: Đối với các công trình mặt phố Đinh Tiên Hoàng, Lê Thái Tổ, Hàng Khay, Tràng Tiền, Tràng Thi, tầng cao tối đa công trình lớp ngoài không quá 16m (4 tầng). (*) Đối với các ô phố B4.2 (Trụ sở Ngân hàng hàng Nhà Nước), B4.3 (Nhà khách				

	Chính phủ, Bộ Lao động Thương binh xã hội, Bưu điện...) các chỉ tiêu, tầng cao, chiều cao công trình tuân thủ quy hoạch phân khu được duyệt, các quy định hiện hành và các chủ trương, chỉ đạo của Thành phố về công trình kiến trúc có giá trị.
--	--

b) Ô phố B4.7; B4.8; B4.9; B4.10; B4.11; B4.12; B4.13:

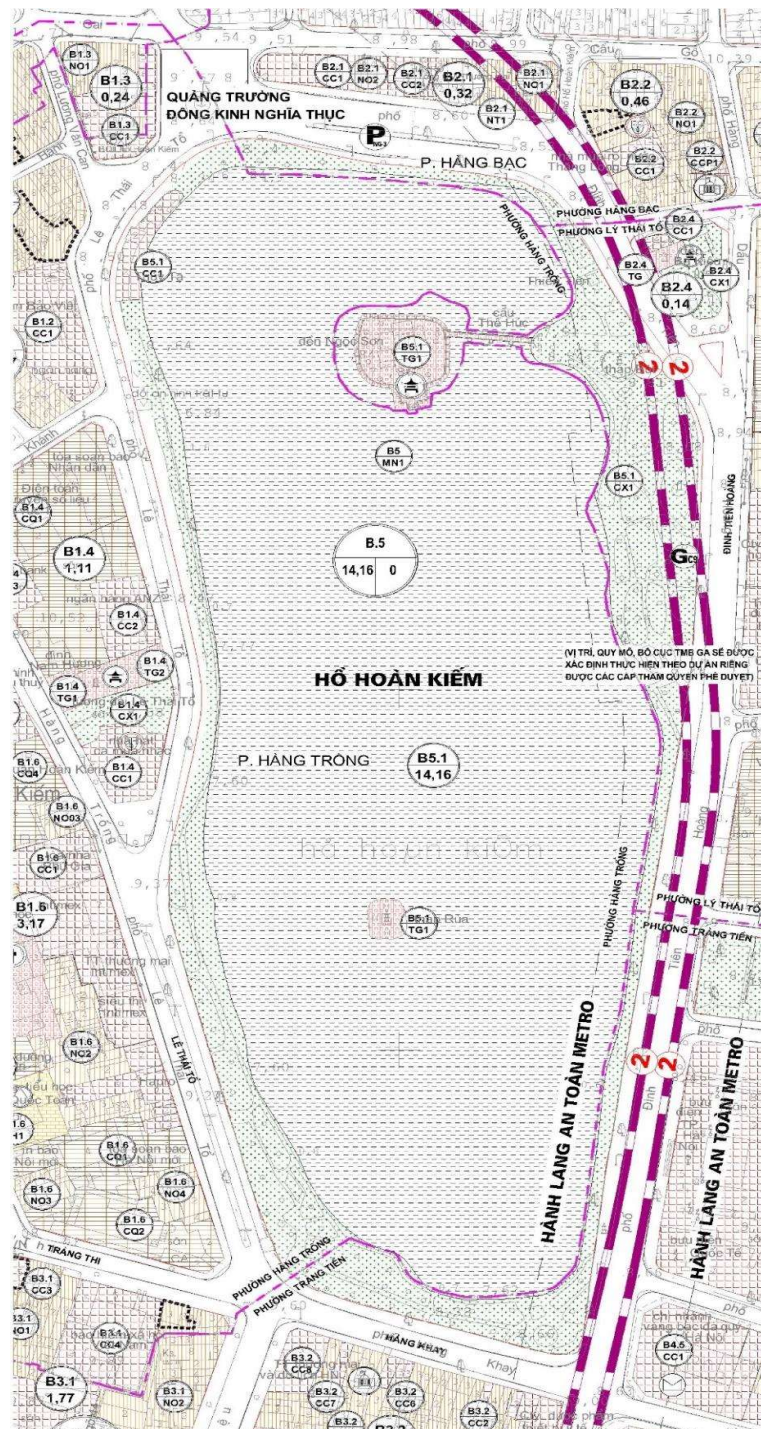


Hình 4-16 Chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch ô phố B4.7; B4.8; B4.9; B4.10; B4.11; B4.12; B4.13

	Ký hiệu ô phố	Chức năng sử dụng đất	Số tầng cao (chiều cao) tối đa	
TT	(theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B được duyệt và sơ đồ minh họa nêu trên)		Lớp nhà mặt phố	Lớp phía sau lùi tối thiểu 3m so với lớp nhà mặt phố xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đồng thời tuân thủ Quy chuẩn hiện hành)
1	B4.7; B4.8.	Đất công cộng thành phố, quận	5 (20m)*	6 (24m)
		Đất nhóm nhà ở	5 (20m)*	6 (24m)
2	B4.9.	Đất công cộng thành phố, quận	4 (16m)*	6 (24m)

		Đất nhóm nhà ở	4 (16m)*	6 (24m)
3	B4.10	Đất trường THPT	4 (16m)*	5 (20m)*
		Đất nhóm nhà ở	5 (20m)*	6 (24m)*
4	B4.11; B4.12; B4.13.	Đất công cộng thành phố, quận	4 (16m)*	6 (24m)
		Đất công cộng phường	4 (16m)*	6 (24m)
		Đất nhóm nhà ở	4 (16m)*	6 (24m)
		Đất cây xanh, vườn hoa	Khuyến khích: - Trồng bổ sung cây xanh có tán nhỏ (3-5m), bồn hoa, bồn cây trên các phố có mật độ cây thưa, không đều và không gian tuyến phố đi bộ. Thay thế các cây có nguy cơ gãy, đổ, sâu bệnh, gây nguy hiểm đến người, xe và công trình bằng nhóm cây phù hợp với chiều rộng mặt cắt đường và vỉa hè. - Trồng thảm xanh tại các ô đất trồng cây xanh đường phố.	
	(*) Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1B được duyệt: Đối với các công trình mặt phố Đinh Tiên Hoàng, Lê Thái Tổ, Hàng Khay, Tràng Tiền, Tràng Thi, tầng cao tối đa công trình lớp ngoài không quá 16m (4 tầng). (*) Đối với các ô phố B4.13 (có công trình Nhà hát lớn), B4.10 (có công trình trường THPT Trần Phú) các chỉ tiêu, tầng cao, chiều cao công trình tuân thủ quy hoạch phân khu được duyệt, các quy định hiện hành và các chủ trương, chỉ đạo của Thành phố về công trình kiến trúc có giá trị.			

5. Ô đất B5.1:



Hình 4-17 Sơ đồ vị trí ô đất B5.1

	Ký hiệu ô phố	Chức năng sử dụng đất	Số tầng cao (chiều cao) tối đa	
TT	(theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1B được duyệt và sơ đồ minh họa nêu trên)		Lớp nhà mặt phố	Lớp phía sau lùi tối thiểu 3m so với lớp nhà mặt phố xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đồng thời tuân thủ Quy chuẩn hiện hành)
1	B5.1	Đất công cộng thành phố, quận	1 (...)*	1 (...)
		Đất cây xanh, vườn hoa	Khuyến khích: - Trồng bổ sung cây xanh có tán nhỏ (3-5m), bồn hoa, bồn cây trên các phố có mật độ cây thưa, không đều và không gian tuyến phố đi bộ. Thay thế các cây có nguy cơ gãy, đổ, sâu bệnh, gây nguy hiểm đến người, xe và công trình bằng nhóm cây phù hợp với chiều rộng mặt cắt đường và vỉa hè; - Trồng thảm xanh tại các ô đất trồng cây xanh đường phố;	
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	
		Đất mặt nước	Khu vực mặt nước (Hồ Gươm) tuân thủ theo Quy hoạch phân khu được duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan khác. Lưu ý: Bảo tồn di sản cây xanh, mặt nước. Hệ thống thoát nước chính là hệ thống cống thoát nước chung hiện có, sử dụng cống bao tách nước thải tại một số vị trí để tách nước thải đưa về các nhà máy xử lý nước thải. Nước thải trong các nhà ở, CTCC phải xử lý sơ bộ qua bể tự hoại sau đó chảy ra cống thoát nước thải của đô thị đến trạm xử lý tập trung theo quy hoạch...	
	(*) Đối với chức năng đất công cộng thành phố, quận tại ô phố B5.1 (công tình nhà Thủy tạ) các chỉ tiêu, tầng cao, chiều cao công trình tuân thủ quy hoạch phân khu được duyệt, các quy định hiện hành và các chủ trương, chỉ đạo của Thành phố về công trình kiến trúc có giá trị.			

6. Các yêu cầu chung cho khu vực Hồ Gươm và phụ cận:

a) Quy mô xây dựng các công trình trong khu vực và các yêu cầu về quy hoạch tuân thủ theo không chế tối đa Quy hoạch phân khu H1-1B được duyệt (tại các ô Quy hoạch) và có chiều cao xác định trên nguyên tắc kế thừa Quy hoạch chi tiết khu vực Hồ Gươm và phụ cận được Bộ Xây dựng về phê duyệt tại Quyết định số 448-BXD/KT ngày 03/8/1996 và Điều lệ quản lý xây dựng được UBND Thành phố ban hành tại Quyết định số 45/QĐ-UB ngày 06/01/1997.

b) Tầng cao tối đa lớp mặt phố 04 tầng (16m), lớp phía sau tối đa 06 tầng (24m); số tầng cao công trình cụ thể xác định theo chức năng sử dụng đất và ô quy hoạch tuân thủ định hướng tại Quy hoạch phân khu được duyệt. Khoảng lùi, khoảng cách xây dựng công trình xác định theo Quy chuẩn, quy định hiện hành và các yêu cầu tại Quy hoạch phân khu được duyệt.

c) Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau; Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngõ phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy định tại Quy chế này đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngõ phố chính.

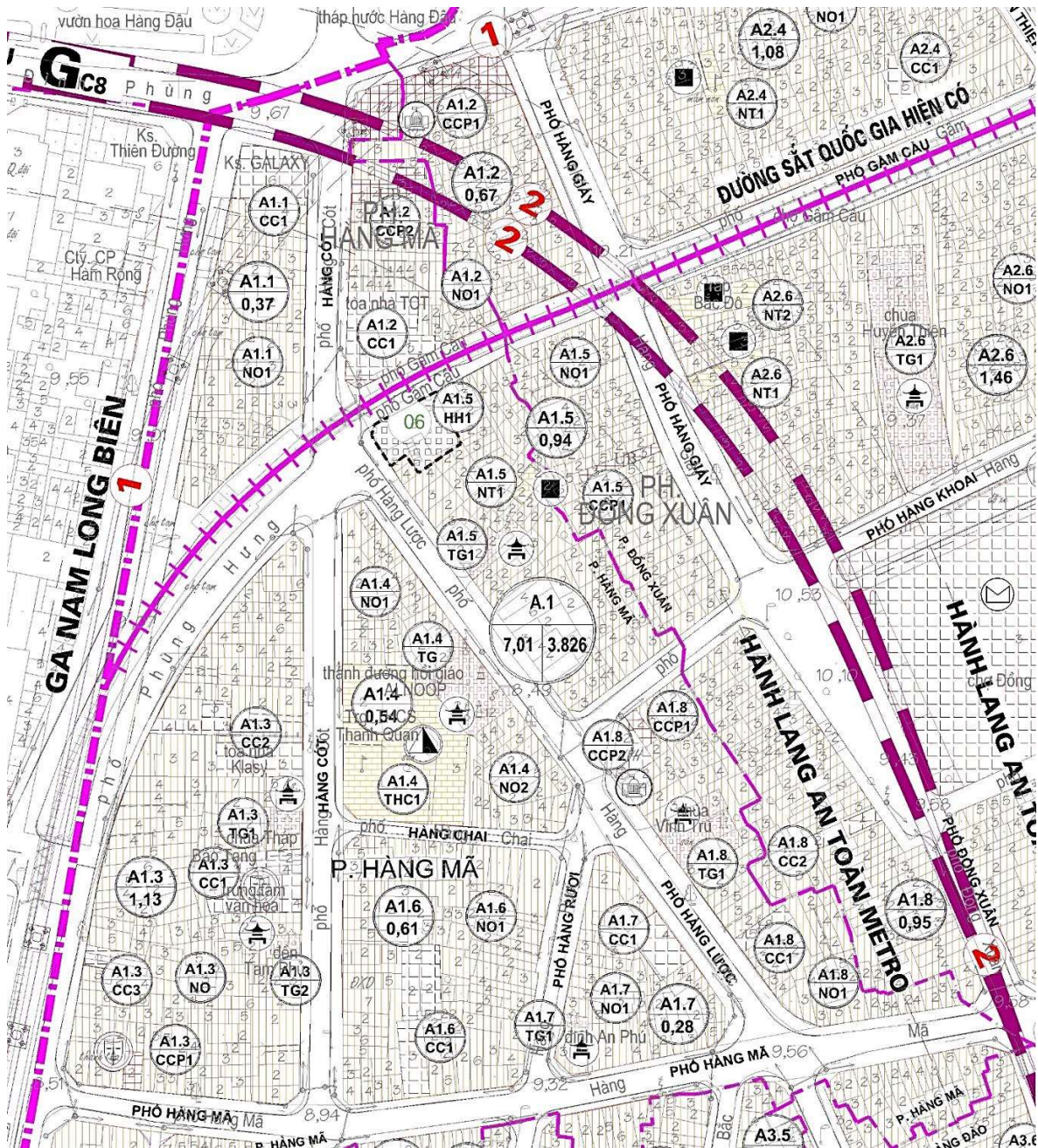
d) Đối với các khu đất xây dựng công trình có diện tích và kích thước không lớn đồng thời là bộ phận cấu thành của cả dãy nhà trên các trục tuyến phố đặc trưng có các công trình đã xây dựng liền kề nhau hoặc trên các ngõ phố nằm xen cài trong các khu dân cư, có thể nghiên cứu xây dựng sát liền nhau như đối với các công trình nhà ở liền kề để đảm bảo mỹ quan đô thị, tạo điều kiện khai thác tối đa giá trị quỹ đất trong khu vực trung tâm Thành phố với yêu cầu có giải pháp đảm bảo an toàn phục vụ phòng cháy chữa cháy khi có sự cố. Đối với các khu đất khác (không phải là bộ phận cấu thành của cả dãy nhà, hoặc nằm phía trong không tiếp giáp mặt đường...), có diện tích hoặc kích thước khu đất không đủ điều kiện để đảm bảo khoảng cách xây dựng giữa các công trình (theo quy mô cho phép tại quy hoạch và các quy định có liên quan trong khu vực) được phép nghiên cứu khoảng cách tối thiểu giữa các công trình trên cơ sở khảo sát thực tế hiện trạng với yêu cầu phương án đề xuất phải đáp ứng được các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, đảm bảo quy trình quy định và được cấp thẩm quyền xem xét chấp thuận (trên cơ sở báo cáo của cơ quan quản lý chuyên ngành).

đ) Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

e) Tuân thủ các quy chuẩn, quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình xây dựng có liên quan.

Hình 5. Bản đồ vị trí, ranh giới khu phố cổ Hà Nội

4. Phân vùng soát gồm 08 ô phố (ký hiệu từ A1.1 đến A1.8).



Hình 5-2 Vị trí 08 ô phố (ký hiệu từ A1.1 đến A1.8)

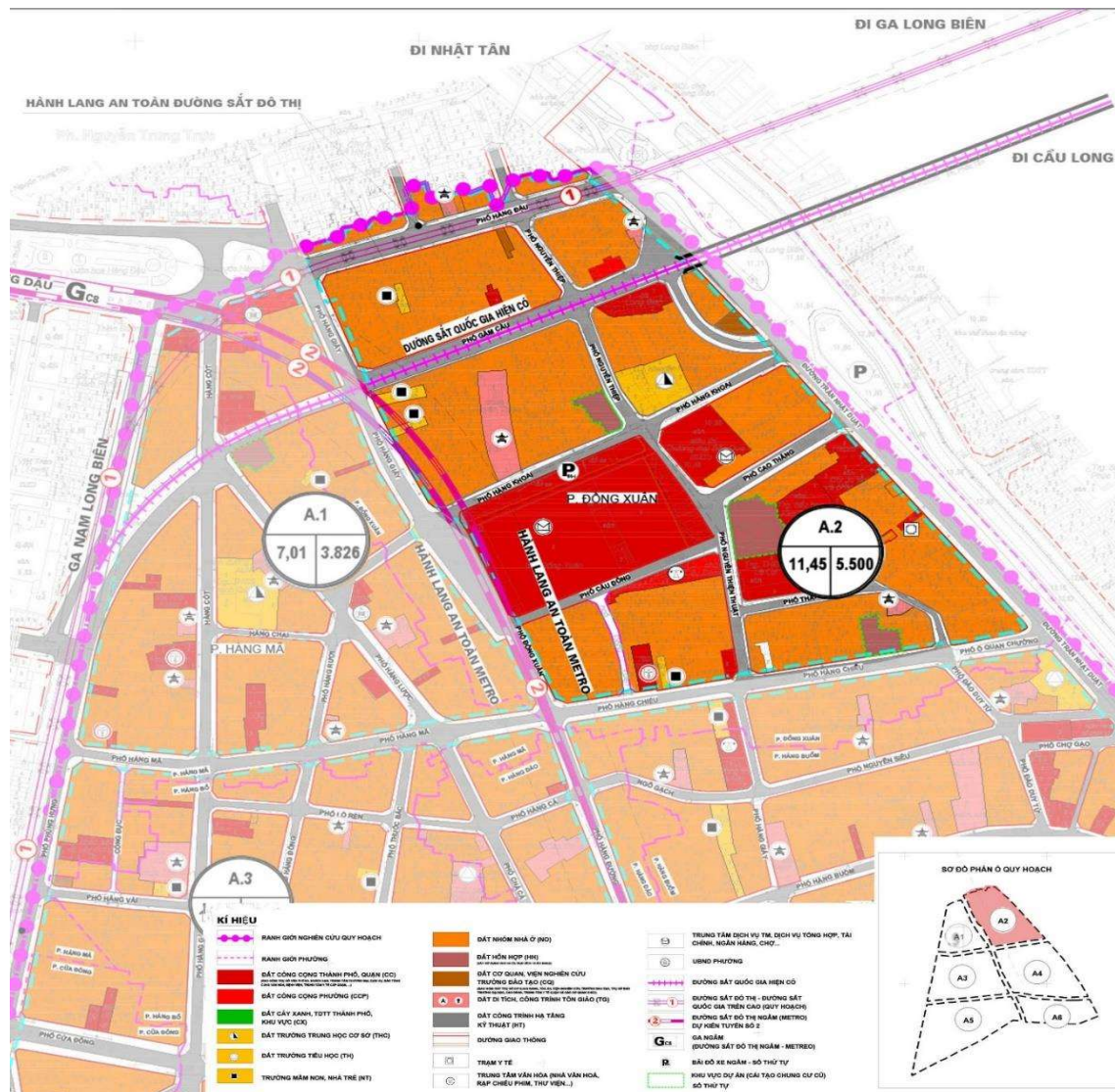
5. Chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch, dân số, mật độ xây dựng và tầng cao tối đa tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A được duyệt và các yêu cầu sau:

	Ký hiệu ô phố	Chức năng sử dụng đất	Số tầng cao (chiều cao) tối đa	
TT	(theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A được duyet và sơ đồ minh họa nêu trên)		Lớp nhà mặt phố	Lớp phía sau lùi tối thiểu 3mso với lớp nhà mặt phố xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đồng thời tuân thủ Quy chuẩn hiện hành)
1	A1.1	Đất công cộng thành phố, quận	4 (16m)	5 (20m)
		Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
	Đối với ô A1.1: Tầng cao tối đa 5 tầng chỉ áp dụng cho các lô đất giáp tuyến đường Phan Đình Phùng, các lô đất còn lại cao tối đa 04 tầng.			
2	A1.2; A1.3; A1.4; A1.5; A1.6; A1.7; A1.8	Đất công cộng thành phố, quận	3 (12m)	4 (16m)
		Đất công cộng phường	3 (12m)	4 (16m)
		Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
		Đất trường THCS	3 (12m) *	4 (16m) *
		Đất trường mầm non	3 (12m) *	3 (12m) *
		Đất hỗn hợp	3 (12m)	4 (16m)
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	
* Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1A được duyệt: Các chỉ tiêu về trường THCS, tiểu học, mầm non được xem xét trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Do điều kiện đặc thù, quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu (mật độ xây dựng, tầng cao) có thể xem xét tăng cao hơn so với tiêu chuẩn nếu đảm bảo các yêu cầu về an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn hiện hành, các quy định liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Lưu ý không vượt chỉ tiêu không chế tối đa trong cùng ô quy hoạch tại quy				

hoạch phân khu được duyệt; các tầng tầng thêm sử dụng cho mục đích quản lý và các công năng khác; có thể khai thác không gian ngầm và tầng 1 để bố trí sân chơi, vườn hoa.

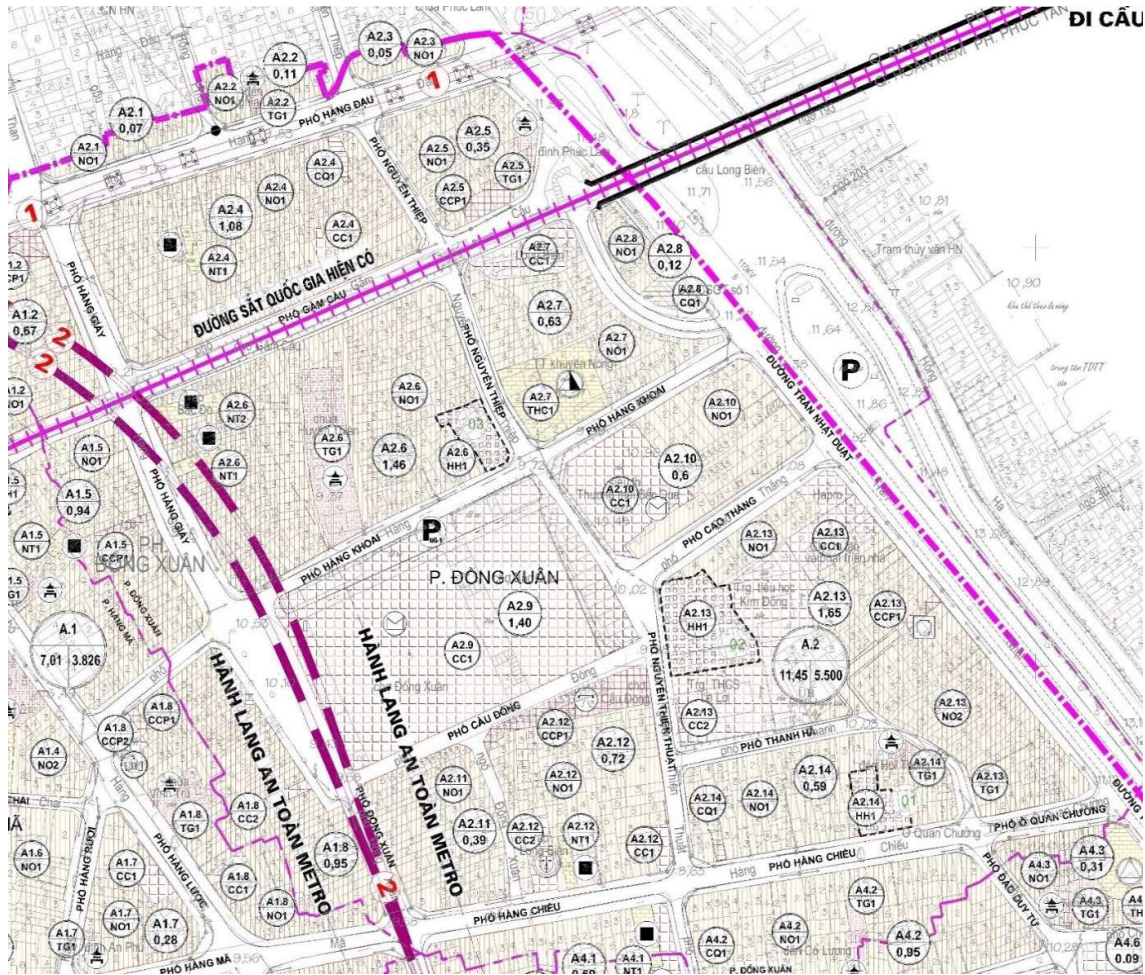
II. Ô quy hoạch A2 (xác định tại Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A được duyệt)

1. Ranh giới: Phía Bắc giáp ranh với địa giới hành chính quận Ba Đình; Phía Đông giáp phố Trần Nhật Duật; Phía Tây giáp phố Đồng Xuân và phố Hàng Giấy; Phía Nam giáp phố Hàng Chiếu.
2. Quy mô diện tích khoảng: 11,45 ha.
3. Tính chất và chức năng chủ yếu: Trung tâm công cộng, thương mại, khu đô thị bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang.



Hình 5-3 Sơ đồ vị trí ô quy hoạch A2

4. Phân vùng kiểm soát gồm 14 ô phố (ký hiệu từ A2.1 đến A2.14)



Hình 5-4 Vị trí 14 ô phố (ký hiệu từ A2.1 đến A2.14)

5. Chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch, dân số, mật độ xây dựng và tầng cao tối đa tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A được duyệt và các yêu cầu sau:

	Ký hiệu ô phố	Chức năng sử dụng đất	Số tầng cao (chiều cao) tối đa	
TT	(theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A được duyệt và sơ đồ minh họa nêu trên)	Lớp nhà mặt phố	Lớp phía sau lùi tối thiểu 3m so với lớp nhà mặt phố xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đồng thời tuân thủ Quy chuẩn hiện hành)	
1	A2.1; A2.2;	Đất công cộng thành phố, quận	3 (12m)	4 (16m)

	A2.3; A2.4.	Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
		Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	3 (12m)	4 (16m)
		Đất trường mầm non	3 (12m)*	3 (12m)*
		Đất hỗn hợp	3 (12m)	4 (16m)
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan	
* Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1A được duyệt: Các chỉ tiêu về trường THCS, tiểu học, mầm non được xem xét trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Do điều kiện đặc thù, quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu (mật độ xây dựng, tầng cao) có thể xem xét tăng cao hơn so với tiêu chuẩn nếu đảm bảo các yêu cầu về an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn hiện hành, các quy định liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Lưu ý không vượt chỉ tiêu khống chế tối đa trong cùng ô quy hoạch tại quy hoạch phân khu được duyệt; các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý và các công năng khác; có thể khai thác không gian ngầm và tầng 1 để bố trí sân chơi, vườn hoa				
2	A2.5	Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	5 (20m)*
		Đất công cộng phường	3 (12m)	4 (16m)
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	
	* Đối với ô A2.5: Tầng cao tối đa 5 tầng chỉ áp dụng cho các lô đất giáp tuyến đường Trần Nhật Duật, các lô đất còn lại cao tối đa 04 tầng.			
3	A2.6; A2.7.	Đất công cộng thành phố, quận	3 (12m)	4 (16m)
		Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
		Đất trường THCS	3 (12m)*	4 (16m)*
		Đất trường mầm non	3 (12m)*	3 (12m)*

		Đất hỗn hợp	3 (12m)	4 (16m)
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	
*Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1A được duyệt: Các chỉ tiêu về trường THCS, tiểu học, mầm non được xem xét trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Do điều kiện đặc thù, quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu (mật độ xây dựng, tầng cao) có thể xem xét tăng cao hơn so với tiêu chuẩn nếu đảm bảo các yêu cầu về an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn hiện hành, các quy định liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Lưu ý không vượt chỉ tiêu không chế tối đa trong cùng ô quy hoạch tại quy hoạch phân khu được duyệt; các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý và các công năng khác; có thể khai thác không gian ngầm và tầng 1 để bố trí sân chơi, vườn hoa.				
4	A2.8	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	3 (12m)	5 (20m)*
		Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	5 (20m)*
*Đối với ô A2.8: Tầng cao tối đa 5 tầng chỉ áp dụng cho các lô đất giáp tuyến đường Trần Nhật Duật, các lô đất còn lại cao tối đa 04 tầng.				
5	A2.9	Đất công cộng thành phố, quận	3 (12m)	4 (16m)
	Ô phố A2.9 (có công trình chợ Đồng Xuân) các chỉ tiêu, tầng cao, chiều cao công trình tuân thủ quy hoạch phân khu được duyệt, các quy định hiện hành và các chủ trương, chỉ đạo của Thành phố về công trình kiến trúc có giá trị.			
6	A2.10	Đất công cộng thành phố, quận	3 (12m)	4 (16m)
		Đất nhóm nhà ở	5 (20m)	7 (28m)*
	*Đối với ô A2.10: Tầng cao tối đa 7 tầng chỉ áp dụng cho các lô đất giáp tuyến đường Trần Nhật Duật, các lô đất còn lại cao tối đa 04 tầng; khoảng lùi công trình so với chỉ giới đảm bảo tuân thủ yêu cầu tại quy chế và quy chuẩn hiện hành.			
7	A2.11; A2.12	Đất công cộng thành phố, quận	3 (12m)	4 (16m)
		Đất công cộng phường	3 (12m)	4 (16m)

		Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
		Đất trường mầm non	3 (12m)*	3 (12m)*
*Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A được duyệt: Các chỉ tiêu về trường THCS, tiểu học, mầm non được xem xét trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Do điều kiện đặc thù, quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu (mật độ xây dựng, tầng cao) có thể xem xét tăng cao hơn so với tiêu chuẩn nếu đảm bảo các yêu cầu về an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn hiện hành, các quy định liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Lưu ý không vượt chỉ tiêu khống chế tối đa trong cùng ô quy hoạch tại quy hoạch phân khu được duyệt; các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý và các công năng khác; có thể khai thác không gian ngầm và tầng 1 để bố trí sân chơi, vườn hoa.				
8	A2.13	Đất công cộng thành phố, quận	5 (20m)	7 (28m)*
		Đất công cộng phường	5 (20m)	7 (28m)*
		Đất nhóm nhà ở	5 (20m)	7 (28m)*
		Đất hỗn hợp	3 (12m)	4 (16m)
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	
*Đối với ô A2.13: Tầng cao tối đa 7 tầng chỉ áp dụng cho các lô đất giáp tuyến đường Trần Nhật Duật, các lô đất còn lại cao tối đa 04 tầng; khoảng lùi công trình so với chỉ giới đảm bảo tuân thủ yêu cầu tại quy chế và quy chuẩn hiện hành.				
9	A2.14	Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
		Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	3 (12m)	4 (16m)
		Đất hỗn hợp	3 (12m)	4 (16m)
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	

1. Ranh giới:

Phía Tây giáp phố Phùng Hưng;

Phía Nam giáp phố Bát Đàn, Hàng Bồ.

3. Tính chất và chức năng chủ yếu: khu đô thị bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang.



Hình 5-5 Sơ đồ vị trí ô quy hoạch A3

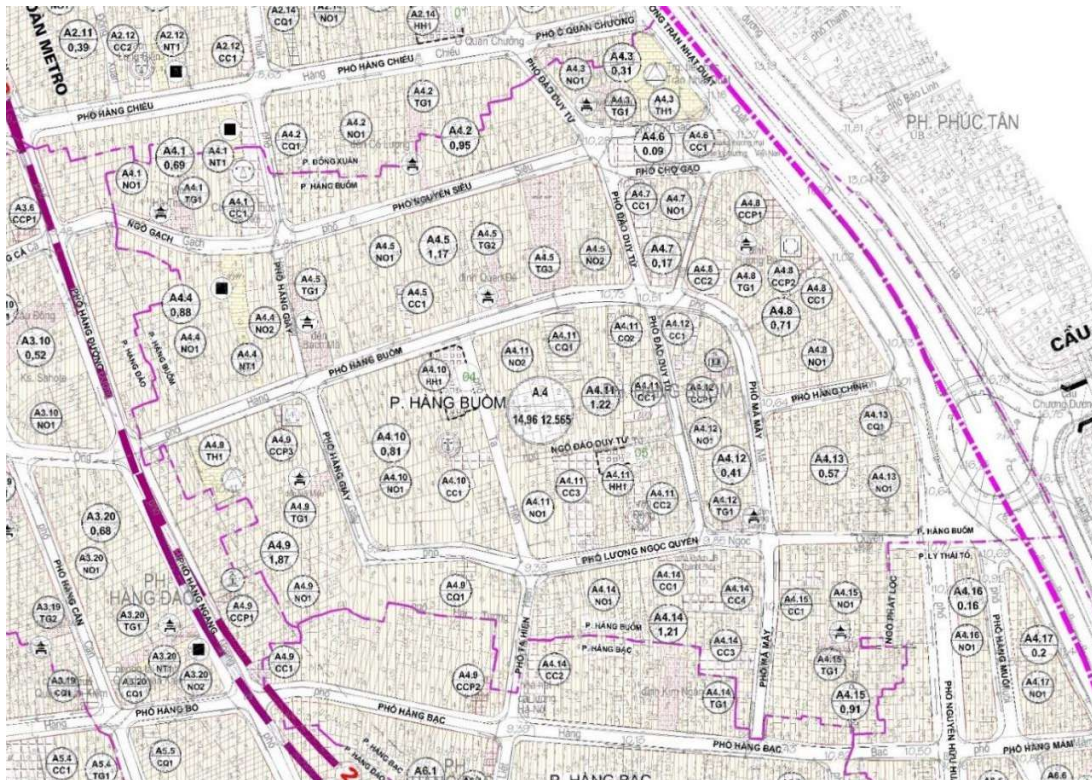
[illegible]

5. Chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch, dân số, mật độ xây dựng và tầng cao tối đa tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A được duyệt và các yêu cầu sau:

TT	Ký hiệu ô phố	Chức năng sử dụng đất	Số tầng cao (chiều cao) tối đa	
	(theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A được duyệt và sơ đồ minh họa nêu trên)		Lớp nhà mặt phố	Lớp phía sau lùi tối thiểu 3m so với lớp nhà mặt phố xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đồng thời tuân thủ Quy chuẩn hiện hành)
	A3.1;...; A3.21	Đất công cộng thành phố, quận	3 (12m)	4 (16m)
		Đất công cộng phường	3 (12m)	4 (16m)
		Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
		Đất cơ quan,	3 (12m)	4 (16m)

		viện nghiên cứu, trường đào tạo		
		Đất trường mầm non	3 (12m)*	3 (12m)*
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	
		Đất cây xanh, vườn hoa	Khuyến khích: Trồng bổ sung cây xanh có tán nhỏ (3-5m), bồn hoa, bồn cây trên các phố có mật độ cây thưa, không đều và không gian tuyến phố đi bộ. Thay thế các cây có nguy cơ gãy, đổ, sâu bệnh, gây nguy hiểm đến người, xe và công trình bằng nhóm cây phù hợp với chiều rộng mặt cắt đường và vỉa hè.	
		Đất hạ tầng kỹ thuật	Thực hiện theo Quy hoạch chung không gian ngầm, Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn Thành phố	
	* Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1A được duyệt: Các chỉ tiêu về trường THCS, tiểu học, mầm non được xem xét trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Do điều kiện đặc thù, quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu (mật độ xây dựng, tầng cao) có thể xem xét tăng cao hơn so với tiêu chuẩn nếu đảm bảo các yêu cầu về an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn hiện hành, các quy định liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Lưu ý không vượt chỉ tiêu khống chế tối đa trong cùng ô quy hoạch tại quy hoạch phân khu được duyệt; các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý và các công năng khác; có thể khai thác không gian ngầm và tầng 1 để bố trí sân chơi, vườn hoa.			

4. Phân vùng kiểm soát gồm 17 ô phố (ký hiệu từ A4.1 đến A4.17).



Hình 5-8 Vị trí 17 ô phố (ký hiệu từ A4.1 đến A4.17)

5. Chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch, dân số, mật độ xây dựng và tầng cao tối đa tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A được duyệt và các yêu cầu sau:

	Ký hiệu ô phố	Chức năng sử dụng đất	Số tầng cao (chiều cao) tối đa	
	(theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A được duyệt và sơ đồ minh họa nêu trên)		Lớp nhà mặt phố	Lớp phía sau lùi tối thiểu 3m so với lớp nhà mặt phố xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đồng thời tuân thủ Quy chuẩn hiện hành)
1	A4.1; A4.2	Đất công cộng thành phố, quận	3 (12m)	4 (16m)
		Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
		Đất trường mầm non	3 (12m)*	3 (12m)*

		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	
	* Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1A được duyệt: Các chỉ tiêu về trường THCS, tiểu học, mầm non được xem xét trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Do điều kiện đặc thù, quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu (mật độ xây dựng, tầng cao) có thể xem xét tăng cao hơn so với tiêu chuẩn nếu đảm bảo các yêu cầu về an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn hiện hành, các quy định liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Lưu ý không vượt chỉ tiêu khống chế tối đa trong cùng ô quy hoạch tại quy hoạch phân khu được duyệt; các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý và các công năng khác; có thể khai thác không gian ngầm và tầng 1 để bố trí sân chơi, vườn hoa.			
2	A4.3	Đất trường tiểu học	4 (16m)*	5 (20m)*
		Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	
	*Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1A được duyệt: Các chỉ tiêu về trường THCS, tiểu học, mầm non được xem xét trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Do điều kiện đặc thù, quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu (mật độ xây dựng, tầng cao) có thể xem xét tăng cao hơn so với tiêu chuẩn nếu đảm bảo các yêu cầu về an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn hiện hành, các quy định liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Lưu ý không vượt chỉ tiêu khống chế tối đa trong cùng ô quy hoạch tại quy hoạch phân khu được duyệt; các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý và các công năng khác; có thể khai thác không gian ngầm và tầng 1 để bố trí sân chơi, vườn hoa.			

3	A4.4;A4.5	Đất công cộng thành phố, quận	3 (12m)	4 (16m)
		Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
		Đất trường mầm non	3 (12m)*	3 (12m)*
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	
*Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1A được duyệt: Các chỉ tiêu về trường THCS, tiểu học, mầm non được xem xét trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Do điều kiện đặc thù, quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu (MĐXD, tầng cao) có thể xem xét tăng cao hơn so với tiêu chuẩn nếu đảm bảo các yêu cầu về an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn hiện hành, các quy định liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Lưu ý không vượt chỉ tiêu khống chế tối đa trong cùng ô quy hoạch tại quy hoạch phân khu được duyệt; các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý và các công năng khác; có thể khai thác không gian ngầm và tầng 1 để bố trí sân chơi, vườn hoa.				
4	A4.6*	Đất công cộng thành phố, quận	7 (28m)	7 (28m)
* Đối với ô A4.6: Tầng cao tối đa 7 tầng chỉ áp dụng cho các lô đất giáp tuyến đường Trần Nhật Duật, các lô đất còn lại cao tối đa 04 tầng; khoảng lùi công trình so với chỉ giới đảm bảo tuân thủ yêu cầu tại quy chế và quy chuẩn hiện hành.				
5	A4.7	Đất công cộng thành phố, quận	3 (12m)	4 (16m)
		Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
6	A4.8*	Đất công cộng thành phố, quận	4 (16m)	5 (20m)
		Đất công cộng phường	4 (16m)	5 (20m)
		Đất nhóm nhà ở	4 (16m)	5 (20m)

		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	
	* Đối với ô A4.8: Tầng cao tối đa 5 tầng chỉ áp dụng cho các lô đất giáp tuyến đường Trần Nhật Duật, các lô đất còn lại cao tối đa 04 tầng; khoảng lùi công trình so với chỉ giới đảm bảo tuân thủ yêu cầu tại quy chế và quy chuẩn hiện hành.			
7	A4.9;...; A4.12; A4.14;... A4.17.	Đất công cộng thành phố, quận	3 (12m)	4 (16m)
		Đất công cộng phường	3 (12m)	4 (16m)
		Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
		Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	3 (12m)	4 (16m)
		Đất hỗn hợp	3 (12m)	4 (16m)
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan	
8	A4.13*	Đất nhóm nhà ở	4 (16m)	5 (20m)
		Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	4 (16m)	5 (20m)
	* Đối với ô A4.13: Tầng cao tối đa 5 tầng chỉ áp dụng cho các lô đất giáp tuyến đường Trần Nhật Duật, các lô đất còn lại cao tối đa 04 tầng; khoảng lùi công trình so với chỉ giới đảm bảo tuân thủ yêu cầu tại quy chế và quy chuẩn hiện hành.			

1. Ranh giới:

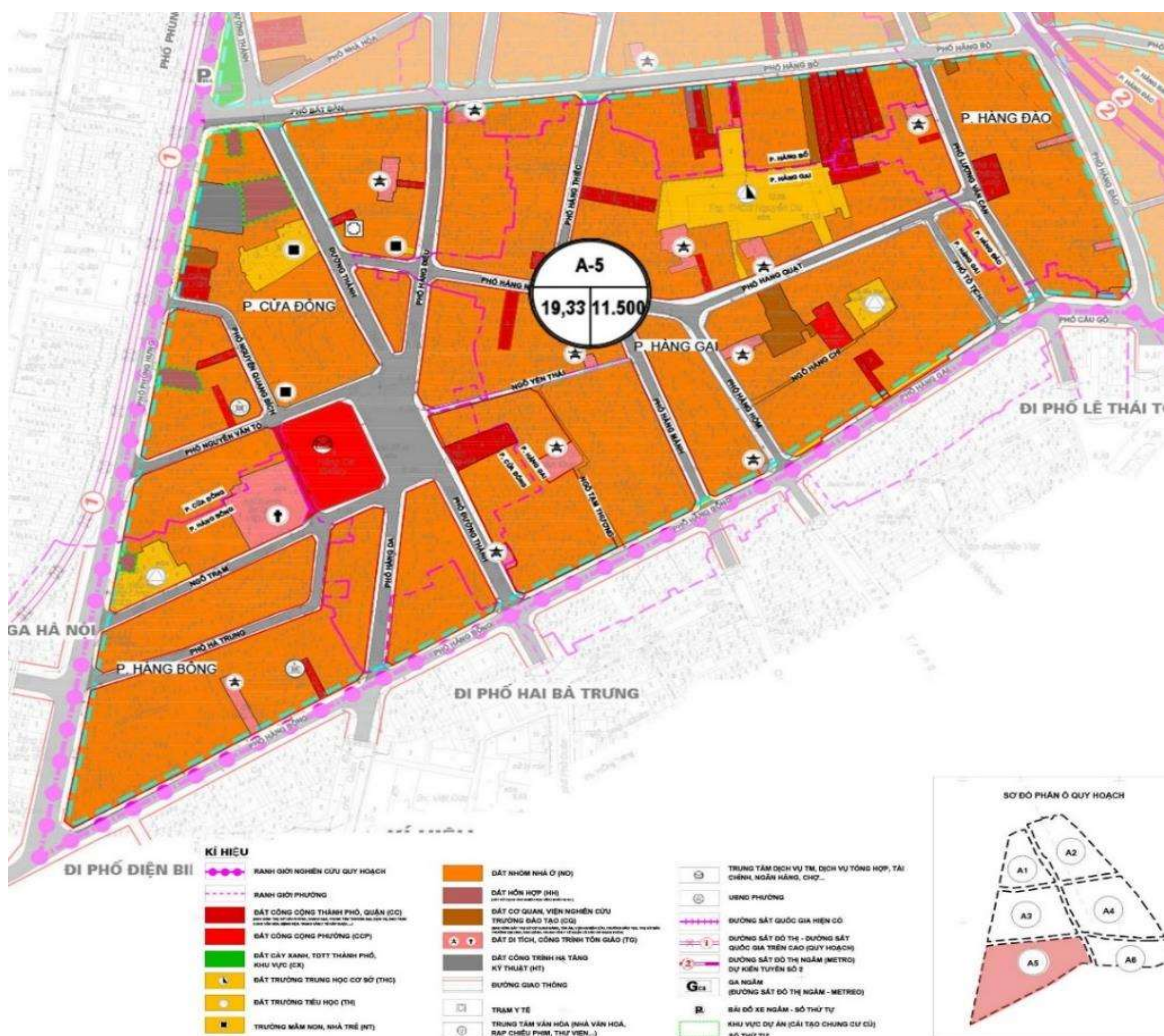
Phía Tây giáp phố Phùng Hưng.

Phía Đông giáp phố Hàng Đào.

Phía Nam giáp phố Hàng Bông, Hàng Gai, Cầu Gỗ

2. Quy mô diện tích khoảng: 19,33 ha.

3. Tính chất và chức năng chủ yếu: Trung tâm công cộng, khu đô thị bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang.

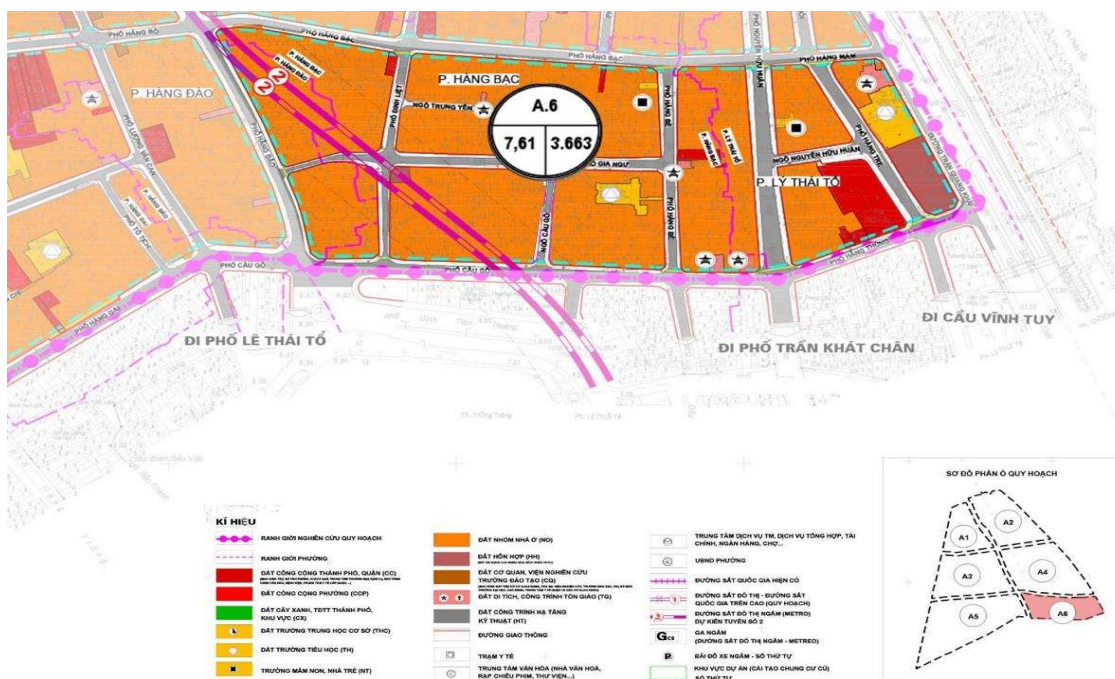


Hình 5-9 Sơ đồ vị trí ô quy hoạch A5

A5.16	Đất công cộng phường	3 (12m)	4 (16m)
	Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo	3 (12m)	4 (16m)
	Đất trường mầm non	3 (12m)*	3 (12m)*
	Đất trường THCS	3 (12m)*	4 (16m)*
	Đất hỗn hợp	3 (12m)	4 (16m)
	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.	
* Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1A được duyệt: Các chỉ tiêu về trường THCS, tiểu học, mầm non được xem xét trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Do điều kiện đặc thù, quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu (MĐXD, tầng cao) có thể xem xét tăng cao hơn so với tiêu chuẩn nếu đảm bảo các yêu cầu về an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn hiện hành, các quy định liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Lưu ý không vượt chỉ tiêu khống chế tối đa trong cùng ô quy hoạch tại quy hoạch phân khu được duyệt; các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý và các công năng khác; có thể khai thác không gian ngầm và tầng 1 để bố trí sân chơi, vườn hoa.			

VI. Ô quy hoạch A6 (xác định tại Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A được duyệt)

1. Ranh giới: Phía Bắc giáp phố Hàng Bạc, Hàng Mắm; Phía Tây giáp phố Hàng Đào; Phía Đông giáp phố Trần Quang Khải; Phía Nam giáp phố Cầu Gỗ, Hàng Thùng.
2. Quy mô diện tích khoảng: 7,61 ha
3. Tính chất và chức năng chủ yếu: khu đô thị bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang.



Hình 5-11 Sơ đồ vị trí ô quy hoạch A6

4. Phân vùng kiểm soát gồm 10 ô phố (ký hiệu từ A6.1 đến A6.10).



Hình 5-12 Vị trí 10 ô phố (ký hiệu từ A6.1 đến A6.10)

5. Chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch, mật độ xây dựng và tầng cao tối đa tuân thủ Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A được duyệt và các yêu cầu sau:

TT	Ký hiệu ô phố	Chức năng sử dụng đất	Số tầng cao (chiều cao) tối đa	
	(theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A được duyệt và sơ đồ minh họa nêu trên)		Lớp nhà mặt phố	Lớp phía sau lùi tối thiểu 3m so với lớp nhà mặt phố xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ (đồng thời tuân thủ Quy chuẩn hiện hành)
1	A6.1;...; A6.5	Đất công cộng thành phố, quận	3 (12m)	4 (16m)
		Đất công cộng phường	3 (12m)	4 (16m)
		Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
		Đất trường mầm non	3 (12m)*	3 (12m)*
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan	
		* Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1A được duyệt: Các chỉ tiêu về trường THCS, tiểu học, mầm non được xem xét trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Do điều kiện đặc thù, quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu (MĐXD, tầng cao) có thể xem xét tăng cao hơn so với tiêu chuẩn nếu đảm bảo các yêu cầu về an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn hiện hành, các quy định liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Lưu ý không vượt chỉ tiêu khống chế tối đa trong cùng ô quy hoạch tại quy hoạch phân khu được duyệt; các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý và các công năng khác; có thể khai thác không gian ngầm và tầng 1 để bố trí sân chơi, vườn hoa.		
2	A6.6*	Đất trường tiểu học	4 (16m)	5 (20m)
		Đất nhóm nhà ở	4 (16m)	5 (20m)
		Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	Thực hiện trên cơ sở công trình bảo tồn và các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành theo các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan	

* Đối với ô A6.6: Tầng cao tối đa 05 tầng chỉ áp dụng cho các lô đất giáp tuyến đường Trần Quang Khải, các lô đất còn lại cao tối đa 04 tầng; khoảng lùi công trình so với chỉ giới đảm bảo tuân thủ yêu cầu tại quy chế và quy chuẩn hiện hành. * Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1-1A được duyệt: Các chỉ tiêu về trường THCS, tiểu học, mầm non được xem xét trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Do điều kiện đặc thù, quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu (MĐXD, tầng cao) có thể xem xét tăng cao hơn so với tiêu chuẩn nếu đảm bảo các yêu cầu về an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn hiện hành, các quy định liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Lưu ý không vượt chỉ tiêu khống chế tối đa trong cùng ô quy hoạch tại quy hoạch phân khu được duyệt; các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý và các công năng khác; có thể khai thác không gian ngầm và tầng 1 để bố trí sân chơi, vườn hoa.				
3	A6.7;... A6.10	Đất công cộng thành phố, quận	3 (12m)	4 (16m)
		Đất nhóm nhà ở	3 (12m)	4 (16m)
		Đất trường tiểu học	3 (12m)*	4 (16m)*
		Đất hỗn hợp	3 (12m)	4 (16m)
* Theo Quy hoạch phân khu đô thị H1 -1A được duyệt: Các chỉ tiêu về trường THCS, tiểu học, mầm non được xem xét trên cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Do điều kiện đặc thù, quỹ đất hạn chế, vì vậy các chỉ tiêu (MĐXD, tầng cao) có thể xem xét tăng cao hơn so với tiêu chuẩn nếu đảm bảo các yêu cầu về an toàn, phòng cháy chữa cháy, phù hợp Quy chuẩn hiện hành, các quy định liên quan và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Lưu ý không vượt chỉ tiêu khống chế tối đa trong cùng ô quy hoạch tại quy hoạch phân khu được duyệt; các tầng tăng thêm sử dụng cho mục đích quản lý và các công năng khác; có thể khai thác không gian ngầm và tầng 1 để bố trí sân chơi, vườn hoa.				

VII. Các quy định, yêu cầu chung:

Quy mô xây dựng các công trình trong khu vực tuân thủ theo khống chế tối đa Quy hoạch phân khu H1-1A được duyệt (tại các ô Quy hoạch) và có chiều cao xác định trên nguyên tắc kế thừa Quyết định số 6398/QĐ-UBND ngày 24/10/2013 của UBND Thành phố ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu phố cổ Hà Nội; Quy hoạch phân khu đô thị Khu phố cổ (H1-1A), tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1361/QĐ-UBND ngày 19/3/2021:

a) Tầng cao tối đa lớp mặt phố 03 tầng (12m), lớp phía sau tối đa 04 tầng (16m); số tầng cao công trình cụ thể xác định theo chức năng sử dụng đất và ô quy hoạch tuân thủ định hướng tại Quy hoạch phân khu được duyệt. Đối với một số tuyến phố (theo Quy hoạch phân khu được duyệt) cho phép chiều cao tối đa (theo chức năng sử dụng đất) 07 tầng (cao tối đa 28m); Khoảng lùi, khoảng cách xây dựng công trình xác định theo Quy chuẩn, quy định hiện hành và các yêu cầu tại Quy hoạch phân khu được duyệt. Đối với các khu đất xây dựng công trình có diện tích và kích thước không lớn đồng thời là bộ phận cấu thành của cả dãy nhà trên các trục tuyến phố đặc trưng có các công trình đã xây dựng liền kề nhau hoặc trên các ngõ phố nằm xen cài trong các khu dân cư, có thể nghiên cứu xây dựng sát liền nhau như đối với các công trình nhà ở liền kề để đảm bảo mỹ quan đô thị, tạo điều kiện khai thác tối đa giá trị quỹ đất trong khu vực trung tâm Thành phố với yêu cầu có giải pháp đảm bảo an toàn phục vụ phòng cháy chữa cháy khi có sự cố.

b) Việc xây dựng công trình có quy mô lớn hơn 5 tầng chỉ xem xét đối với các lô đất có chiều rộng từ 7m trở lên, chiều sâu so với chỉ giới đường đỏ từ 16m trở lên, có mặt cắt ngang lớn hơn 13m có nghiên cứu thiết kế đô thị phù hợp với cảnh quan kiến trúc các công trình hiện có trên tuyến phố và các yêu cầu khác theo Quy hoạch phân khu được duyệt, Quy chế và quy định hiện hành.

** Lưu ý: Tổng chiều cao công trình được xác định theo quy định hiện hành do cấp thẩm quyền quy định.*

c) Tầng cao/chiều cao công trình phải đáp ứng theo chỉ tiêu tối đa của Quy hoạch phân khu được duyệt và yêu cầu tại Quy chế quản lý kiến trúc này, hài hòa thống nhất về chiều cao các công trình lân cận.

d) Bảo tồn, tôn tạo, phục dựng đối với các công trình có giá trị. Cải tạo, phục dựng các công trình kề cận với các công trình có giá trị theo phong cách đặc trưng đảm bảo tính liên tục của không gian kiến trúc cảnh quan.

đ) Đối với công trình công cộng:

Tại các khu đất có diện tích 150m² trở lên và có chiều dài lớn hơn 3 lần chiều rộng cần có khoảng lùi tối thiểu là 03m so với chỉ giới đường đỏ; Khuyến khích tạo các khoảng không gian mở lớn phục vụ giao tiếp cộng đồng hoặc tiếp cận công trình, các khoảng cây xanh bên trong hoặc khoảng lưu không với bên ngoài.

Trong một số trường hợp cụ thể có thể điều chỉnh các quy định không gian hiện hành cho công trình công cộng ở mức độ nhất định để phù hợp với sự phát triển hiện tại cũng như trong tương lai, như khoảng lùi, khoảng lưu không, đảm bảo tiếp cận,

thoát người và các quy định khác về an toàn, được cơ quan quản lý có thẩm quyền về quy hoạch kiến trúc cho phép.

e) Đối với các công trình nhà ở:

Công trình nhà ở xây dựng mới phải có kiến trúc hài hòa với tổng thể dãy phố, khu vực. Đối với ô đất trên 70 m², khuyến khích tổ chức sân trong có trồng cây.

Trong trường hợp vị trí công trình xây dựng tiếp giáp với công trình nhà ở có giá trị đặc biệt cần tuân theo quy định về bảo vệ công trình kiến trúc có giá trị.

g) Đối với các công trình đã được xếp hạng: Tiến hành bảo quản, tu bổ, phục hồi để bảo tồn, giữ nguyên yếu tố gốc của các công trình theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các luật bổ sung, văn bản quy phạm pháp luật khác liên quan; Lập hồ sơ khoa học về di tích; khi tiến hành lập phương án cải tạo, xây dựng các công trình di tích phải xin ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định của pháp luật.

h) Đối với các công trình có dấu hiệu là di tích: Xem xét, 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 và tiến hành bảo quản, tu bổ, phục hồi theo Luật Di sản văn hóa và các văn bản quy định pháp luật khác có liên quan.

i) Đối với các tượng đài, công trình kỷ niệm, công trình văn hóa có giá trị và công trình đặc thù khác: Bảo tồn, chỉnh trang để đảm bảo công trình bền vững, an toàn và đáp ứng yêu cầu sử dụng vốn có của công trình. Màu sắc, chất liệu, hình khối, phong cách kiến trúc đảm bảo hài hòa với cảnh quan chung.

k) Đối với khu vực tiếp giáp công trình di tích:

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

Các công trình xây dựng liền kề công trình di tích, không xây dựng đột biến về quy mô, không sử dụng màu sắc, vật liệu tương phản, cụ thể:

- Trong phạm vi 10m mỗi bên (tính từ ranh giới đất công trình di tích), các công trình được xây dựng không quá 02 tầng (08m).

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

m) Đối với công trình kiến trúc có giá trị: Thực hiện theo Điều 13 của Quy chế.

Phụ lục 08*(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội)***QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI KHU PHỐ CŨ HÀ NỘI****1. Phạm vi, ranh giới:**

Phía Bắc giáp bờ Nam Hồ Tây - đường Ven Hồ, Thanh Niên; Phía Đông giáp đường Yên Phụ, Trần Quang Khải, Trần Khánh Dư, Nguyễn Khoái; Phía Tây giáp dốc La Pho, các phố Hoàng Hoa Thám, Phan Đình Phùng, Nguyễn Tri Phương, Trần Phú, Chu Văn An, Nguyễn Thái Học, Lê Duẩn, Trần Nhân Tông, Nguyễn Đình Chiểu; Phía Nam giáp đường Đại Cồ Việt, phố Nguyễn Công Trứ, Lò Đức, Lê Quý Đôn.

2. Diện tích và dân số của từng ô phố được định hướng tại Quy hoạch phân khu đô thị H1-1C, Quy hoạch phân khu đô thị H1-2, Quy hoạch phân khu đô thị H1-4 được duyệt và Quy định quản lý kèm theo.

Bảo tồn, tôn tạo và phát huy các công trình và di tích có giá trị; bảo tồn các diện tích khoảng không gian mở, công viên, cây xanh hiện có trong khu vực. Đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan phía trước các công trình có giá trị. Có kế hoạch, biện pháp tháo dỡ các phần xây dựng cơ sở, các kiến trúc tạm gây ảnh hưởng đến không gian này.

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

3. Quy mô xây dựng các công trình trong khu vực theo Quy hoạch phân khu đô thị Khu phố cũ (H1-1C), tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1357/QĐ-UBND ngày 19/3/2021; Quy hoạch phân khu đô thị H1-2, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 19/3/2021; Quy hoạch phân khu đô thị H1-4, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1358/QĐ-UBND ngày 19/3/2021:

a) Việc xây dựng các công trình cao trên 06 tầng/22m căn cứ theo chỉ tiêu tối đa định hướng của ô quy hoạch tại Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt; Đối với các khu đất có chiều rộng từ 7m trở lên, chiều sâu so với chỉ giới đường đỏ từ 16m trở lên có mặt cắt ngang đường 13m trở lên thuận lợi về giao thông, đáp ứng các yêu cầu an toàn về phòng cháy chữa cháy, đỗ xe, vệ sinh môi trường... không gây ách tắc ảnh hưởng đến hoạt động sinh hoạt của dân cư khu vực có thể xem xét nghiên cứu xây dựng công trình cao 08 tầng/32m với các chức năng dịch vụ, thương mại, khách sạn... (không áp dụng với công trình nhà ở riêng lẻ) có nghiên cứu thiết kế đô thị cho đoạn phố liên quan phù hợp với cảnh quan kiến trúc các công trình hiện có trên tuyến phố.

Tại các khu đất có định hướng cho phép xây dựng công trình cao tầng theo Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt, được quy định tại **Phụ lục 09** và quy định tại Khoản 1 Điều 4 Quy chế này, việc 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.

(Lưu ý: Tổng chiều cao công trình được xác định theo quy định hiện hành do cấp thẩm quyền quy định)

b) Khoảng lùi, khoảng cách xây dựng công trình xác định theo Quy chuẩn, quy định hiện hành và các yêu cầu tại Quy hoạch phân khu được duyệt. Đối với các khu đất xây dựng công trình có diện tích và kích thước không lớn (không phải công trình cao tầng) đồng thời là bộ phận cấu thành của cả dãy nhà trên các trục tuyến phố đặc trưng có các công trình đã xây dựng liền kề nhau hoặc trên các ngõ phố nằm xen cài trong các khu dân cư, có thể nghiên cứu xây dựng sát liền nhau như đối với các công trình nhà ở liền kề để đảm bảo mỹ quan đô thị, tạo điều kiện khai thác tối đa giá trị quỹ đất trong khu vực trung tâm Thành phố với yêu cầu có giải pháp đảm bảo an toàn phục vụ phòng cháy chữa cháy khi có sự cố.

c) Mật độ xây dựng công trình phải đáp ứng theo chỉ tiêu tối đa của Quy hoạch phân khu được duyệt. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, mật độ xây dựng công trình tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế. Đối với các khu đất xây dựng công trình công cộng, phục vụ an sinh xã hội... có diện tích đất <300m² nằm xen cài trong các khu dân cư hiện có, có thể nghiên cứu áp dụng quy định như đối với xây dựng nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ.

d) Về xây dựng kiến trúc, hình khối chi tiết, màu sắc, vật liệu:

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

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

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

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

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

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

Không lấn chiếm không gian ngõ, ngách; xây dựng bịt các khoảng thông tầng, lộ thiên của các ngõ, ngách.

Không bố trí chi tiết, vật kiến trúc hoặc thiết bị làm ảnh hưởng đến không gian ngõ chung.

Bảo tồn các lối đi hiện có, các không gian trống, không gian mở bên trong mỗi ô phố, kết hợp mở thêm các lối đi mới trong lõi các ô phố theo Quy chuẩn, quy định. Khuyến khích việc tạo lập, bảo tồn các không gian xanh và không gian mở bên trong các ô phố.

4. Đối với các công trình di tích đã được xếp hạng: Tiến hành bảo quản, tu bổ, phục hồi để bảo tồn, giữ nguyên yếu tố gốc của các công trình theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các luật bổ sung, văn bản quy phạm pháp luật khác liên quan; Lập hồ sơ khoa học về di tích; khi tiến hành lập phương án cải tạo, xây dựng các công trình di tích phải xin ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định của pháp luật.

5. Đối với các công trình tôn giáo tín ngưỡng, di tích lịch sử, cách mạng chưa được xếp hạng: Xác định giá trị theo danh mục, loại hình lịch sử - văn hóa, kiến trúc nghệ thuật để đề xuất cơ quan có thẩm quyền xếp hạng di tích theo quy định và tiến hành việc bảo quản, tu bổ, phục hồi theo Luật Di sản văn hóa và các văn bản quy định pháp luật khác có liên quan.

6. Đối với các tượng đài, công trình kỷ niệm, công trình văn hoá có giá trị và công trình đặc thù khác: Bảo tồn, chỉnh trang để đảm bảo công trình bền vững, an toàn và đáp ứng yêu cầu sử dụng vốn có của công trình. Màu sắc, chất liệu, hình khối, phong cách kiến trúc phải đảm bảo hài hòa với cảnh quan chung.

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

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

b) Công trình xây dựng tiếp giáp vùng bảo vệ di tích cần nghiên cứu giảm số tầng cao phù hợp hài hòa so với số tầng cao được quy hoạch đô thị khu vực cho phép. Không xây dựng công trình đột biến về quy mô, không sử dụng màu sắc, vật liệu chói, phản quang, có men bóng hoặc không đúng chủng loại vị trí.

c) Công trình xây dựng tiếp giáp công trình kiến trúc có giá trị cần nghiên cứu giảm số tầng cao hoặc xử lý phần công trình tiếp giáp có tầng cao hoặc hình khối so với số tầng cao được quy hoạch đô thị khu vực cho phép để phù hợp hài hòa với công trình kiến trúc có giá trị và khu vực.

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

Phụ lục 09

(Kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội)

**MỘT SỐ QUY ĐỊNH RIÊNG VỀ CÔNG TRÌNH CAO TẦNG
TRONG KHU VỰC NỘI ĐÔ LỊCH SỬ THÀNH PHỐ HÀ NỘI****I. Quy định chung:****I.1. Phạm vi**

1. Nội dung tại Phụ lục này quy định chi tiết việc quản lý, kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan đối với các công trình cao tầng trong Khu vực nội đô lịch sử, thành phố Hà Nội. Phạm vi ranh giới quản lý thuộc địa giới hành chính của 05 quận: Ba Đình, Đống Đa, Hoàn Kiếm, một phần phía Bắc Hai Bà Trưng và một phần phía Nam của quận Tây Hồ, cụ thể:

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

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

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

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

I.2. Nguyên tắc quản lý

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

1. Chỉ cho phép xây dựng công trình cao tầng trong các trường hợp quy định tại điểm 2 Mục I.2 Phụ lục này. Trường hợp khác với các quy định này (ngoài vị trí, vượt quá quy mô cho phép) sẽ do cấp thẩm quyền xem xét quyết định.

2. Cho phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các vị trí hai bên đường vành đai, tuyến phố hướng tâm, tuyến phố chính và tại các khu vực điểm nhấn đô thị; tuân thủ theo các quy định tại Mục II.1, II.2, II.3, II.4. Đối với các khu đất khác 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.

3. Đối với việc xây dựng công trình cao tầng tại các Khu vực cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, thực hiện theo Quy hoạch chi tiết, Quy hoạch tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Các chỉ tiêu, yêu cầu kiến trúc và tầng cao cụ thể của công trình sẽ được xem xét theo yêu cầu của dự án, đảm bảo: tái định cư tại chỗ, giải phóng, tái khai thác nguồn lực đất đai, tạo động lực thu hút các nhà đầu tư, phát huy hiệu quả sử dụng đất đô thị; trong phạm vi khu vực cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ cho phép xây dựng tối đa không gian ngầm và chiều cao công trình trên nguyên tắc không làm tăng dân số, bổ sung hạ tầng và tăng các tiện ích công cộng (cây xanh, vườn hoa, không gian sinh hoạt văn hoá, vui chơi giải trí, thể dục thể thao,...)

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

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

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

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

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

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

a) Thực hiện quản lý về quy hoạch, kiến trúc đối với các công trình cao tầng thông qua việc kiểm soát tầng cao tối đa (tính bằng tầng) và chiều cao tối đa (tính bằng mét).

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

c) Đáp ứng các yêu cầu của Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị, Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế về đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

d) Đáp ứng các điều kiện riêng, quy định tại các Mục II.1, II.2, II.3, II.4 tùy theo vị trí của khu đất được phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng.

đ) Việc quản lý chiều cao tầng không xây dựng công trình thực hiện theo quy định hiện hành.

e) Các ô đất xây dựng công trình phải đảm bảo về phạm vi bảo vệ công trình, hành lang an toàn giao thông đường sắt đô thị theo quy định hiện hành.

I.3 Giải thích từ ngữ

Trong Phụ lục này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Đường vành đai, bao gồm: đường Vành đai 1 (La Thành - Xã Đàn - Đại Cồ Việt - Trần Khát Chân - Vành đai 1 đoạn từ nút giao Trần Khát Chân, Kim Ngưu đến nút giao Ô Đông Mác, Nguyễn Khoái), đường Vành đai 2 (Vành đai 2 đoạn từ nút giao cầu Nhật Tân đến nút giao Hoàng Hoa Thám - Bưởi - Láng - Trường Chinh - Đại La - Minh Khai), đường ven sông Hồng (An Dương Vương - Âu Cơ - Nghi Tàm - Yên Phụ - Trần Nhật Duật - Trần Quang Khải - Trần Khánh Dư - Nguyễn Khoái).

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

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

4. Khu đất được phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng quy định tại Mục II.1, II.2, II.3, II.4: Là các thửa đất giáp với chỉ giới đường đỏ (thửa đất thứ nhất) hoặc các thửa đất phía sau giáp thửa đất thứ nhất, có lối tiếp cận trực tiếp với các tuyến đường được phép nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng, có chiều rộng lòng đường tối thiểu 7.5m (không bao gồm vỉa hè); đồng thời phải đảm bảo đáp ứng các yêu cầu tại quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

II. Quy định cụ thể về quản lý không gian đối với công trình cao tầng

II.1. Khu vực hai bên đường vành đai

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

TT	Đường	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
1	VÀNH ĐAI 1 (Đoạn tuyến nằm trong địa bàn quản lý tại Mục I.1, gồm: Trần Khát Chân - Đại Cồ Việt - Xã Đàn - La Thành)	Đường Cầu Giấy (Đoạn từ nút giao với đường Bưởi đến nút giao với đường Kim Mã)	24	86	a) Không xây dựng công trình cao tầng trong khuôn viên công viên Thủ Lệ. b) Trường hợp nghiên cứu các công trình cao tầng phải đảm bảo phát huy giá trị không gian cây xanh, mặt nước, kết nối với khu vực phía Bắc, giáp công viên và hồ Thủ Lệ. c) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Bưởi và Láng: Tuân thủ quy định tại Mục II.4.
		Đường Vành đai 1 (Đoạn từ đường Kim Mã đến nút giao với đường Nguyễn Chí Thanh)	24	86	Đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan hồ Ngọc Khánh.
		Đường Vành đai 1 (Đoạn từ nút giao với đường Nguyễn Chí Thanh đến nút giao với đường Láng Hạ)	24	86	Đảm bảo kết nối với không gian cao tầng tại khu chung cư cũ Bắc Thành Công.
		Đường Vành đai 1 (Đoạn từ nút giao với đường Láng Hạ đến nút giao với đường Hoàng Cầu)	24	86	Đảm bảo kết nối không gian công trình cao tầng và ga đường sắt trên cao tại nút giao các đường La Thành - Hoàng Cầu.
		Đường Ô Chợ Dừa	24	86	Đảm bảo kết nối không gian công trình cao tầng và ga đường sắt trên cao tại nút giao các đường La Thành - Hoàng Cầu.
		Đường Xã Đàn	24	86	Đảm bảo kết nối không gian các nút giao thông Khâm Thiên - Ô Chợ Dừa, và Xã Đàn - Giải Phóng.

TT	Đường	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
		Đường Đại Cồ Việt (Đoạn từ nút giao với đường Giải Phóng đến nút giao với đường Vân Hồ 3)	24	86	a) Không xây dựng công trình cao tầng trong khuôn viên công viên Thống Nhất. b) Đảm bảo kết nối về không gian với hệ thống cây xanh, mặt nước công viên Thống Nhất.
		Đường Đại Cồ Việt (Đoạn từ nút giao với đường Vân Hồ 3 đến nút giao với Phố Huế)	24	86	Đảm bảo phù hợp với nội dung quản lý Khu phố cũ Hà Nội nêu tại Phụ lục 8 của Quy chế này.
		Đường Trần Khát Chân (Đoạn từ nút giao với Phố Huế đến nút giao với đường Nguyễn Khoái)	24	86	Đảm bảo kết nối với không gian đô thị ven sông Hồng.
2	VÀNH ĐAI 2 (Đoạn tuyến nằm trong địa bàn quản lý nêu tại Mục I.1, gồm: Minh Khai - Đại La - Trường Chinh - Láng - Bưởi - vành đai 2	Đường Võ Chí Công (Đoạn từ nút giao Cầu Nhật Tân đến nút giao với đường Xuân La)	27	97	Đảm bảo phù hợp với cảnh quan khu vực Hồ Tây, nút giao cầu Nhật Tân - Vành đai 2 và khu đô thị Nam Thăng Long.
		Đường Võ Chí Công (Đoạn từ nút giao với đường Xuân La đến nút giao với đường Hoàng Quốc Việt)	27	97	a) Đoạn đường nằm trong khu đô thị trung tâm Tây Hồ Tây, thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt. b) Đoạn đường không nằm trong khu đô thị trung tâm Tây Hồ Tây: Đảm bảo tuân thủ quy định tại Mục II.4.
		Đường Bưởi (Đoạn từ nút giao với đường Hoàng Quốc Việt đến nút giao với phố Đào Tấn)	27	97	Đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết hai bên bờ sông Tô Lịch.
		Đường Bưởi (Đoạn từ nút giao với Đào Tấn đến nút giao với đường Cầu Giấy)	27	97	a) Không xây dựng công trình cao tầng trong khuôn viên công viên Thủ Lệ. b) Đảm bảo phát huy giá trị không gian cây xanh, mặt nước, kết nối với khu vực công viên và hồ Thủ Lệ.

TT	Đường	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
		Đường Láng (Đoạn từ nút giao với đường Cầu Giấy đến nút giao với đường Láng Hạ)	27	97	a) Đảm bảo thiết kế phù hợp với cảnh quan khu vực và hai bờ sông Tô Lịch. b) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Nguyễn Chí Thanh và đường Láng Hạ: Tuân thủ quy định tại Mục II.4.
		Đường Láng (Đoạn từ nút giao với đường Láng Hạ đến nút giao với phố Tây Sơn)	27	97	a) Đảm bảo thiết kế phù hợp với phương án bảo tồn khu vực đình Ứng Thiên, Chùa Mẫu. b) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Tây Sơn: Tuân thủ quy định tại Mục II.4.
		Đường Trường Chinh (Đoạn từ nút giao với phố Tây Sơn đến nút giao với phố Khương Thượng)	27	97	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao với phố Tây Sơn và nút giao với phố Khương Thượng. b) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Tây Sơn: Đảm bảo tuân thủ quy định tại Mục II.4.
		Đường Trường Chinh (Đoạn từ nút giao với Khương Thượng đến nút giao với Lê Trọng Tấn)	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng, đảm bảo an toàn chiều cao tĩnh không khu vực sân bay hiện hữu.
		Đường Trường Chinh (Đoạn từ nút giao với Lê Trọng Tấn đến nút giao với đường Giải Phóng)	27	97	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao với đường Giải Phóng. b) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Giải Phóng: Đảm bảo tuân thủ quy định tại Mục II.4.

TT	Đường	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
		Đường Đại La	27	97	Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao với đường Giải Phóng và phố Bạch Mai.
		Đường Minh Khai	27	97	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao với phố Kim Ngưu, Vĩnh Tuy. b) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Kim Ngưu: Đảm bảo tuân thủ quy định tại Mục II.4.
		Đường Vĩnh Tuy	27	97	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao với đường Nguyễn Khoái. b) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Nguyễn Khoái: Đảm bảo tuân thủ quy định tại Mục II.4.
3	ĐƯỜNG VEN ĐÈ SÔNG HỒNG (Đoạn tuyến nằm trong địa bàn quản lý nêu tại Mục I.1, gồm: Phía Tây các đường: An Dương Vương - Âu Cơ - Nghị Tàm - Yên Phụ -	Phía Tây đường An Dương Vương (Đoạn từ nút giao với đường Võ Chí Công đến nút giao với đường Lạc Long Quân)	27	97	Đảm bảo kết nối không gian khu vực Hồ Tây, nút giao với cầu Nhật Tân.
		Phía Tây đường Âu Cơ (Đoạn từ nút giao với đường Lạc Long Quân đến nút giao với đường Xuân Diệu)	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng, nghiên cứu bảo tồn cảnh quan khu vực hồ Tây và xung quanh.
		Phía Tây đường Âu Cơ và đường Nghi Tàm (Đoạn từ nút giao với phố Xuân Diệu đến nút giao với đường Thanh Niên)	-	-	Chiều cao/tầng cao cụ thể sẽ xem xét trên cơ sở quá trình triển khai thực tế hoặc thiết kế đô thị đô thị được duyệt.

TT	Đường	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
	Trần Nhật Duật - Trần Quang Khải - Trần Khánh Dư - Nguyễn Khoái)	Phía Tây đường Yên Phụ (Đoạn từ nút giao với đường Thanh Niên đến nút giao với phố Hàng Bún)	21	76	Chiều cao/tầng cao cụ thể sẽ xem xét trên cơ sở quá trình triển khai thực tế hoặc thiết kế đô thị được duyệt.
		Phía Tây đường Yên Phụ, Trần Nhật Duật - Trần Quang Khải (Đoạn từ nút giao với đường Hàng Đậu đến nút giao với đường Lò Sũ)	-	-	Không xây dựng thêm công trình cao tầng.
		Phía Tây đường Trần Quang Khải (Đoạn từ nút giao với đường Lò Sũ đến nút giao với đường Hàng Vôi)	21	76	Đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H1-C và cảnh quan khu vực phố cũ, khu vực Hồ Gươm và phụ cận. Các công trình điểm nhấn cần đảm bảo nguyên tắc quy định tại Mục II.4 của Quy chế này
		Phía Tây đường Trần Quang Khải (Đoạn từ nút giao với phố Hàng Vôi - Ngô Quyền đến nút giao với phố Lê Phụng Hiểu)	21	76	Đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị H1-C và cảnh quan khu vực phố cũ, khu vực Hồ Gươm và phụ cận. Các công trình điểm nhấn cần đảm bảo nguyên tắc quy định tại Mục II.4 của Quy chế này.
		Phía Tây đường Trần Quang Khải (Đoạn từ nút giao với phố Lê Phụng Hiểu đến nút giao với phố Tràng Tiền)	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng.
		Phía Tây đường Trần Khánh Dư	21	76	Đảm bảo phù hợp cảnh quan khu vực, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan công trình kiến trúc có giá trị trong khu vực.

TT	Đường	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
		Phía Tây đường Nguyễn Khoái (Đoạn từ nút giao với phố Nguyễn Huy Tự đến số 1 Nguyễn Khoái - đường vào bên xe Lương Yên)	24	86	Đảm bảo phù hợp với cảnh quan khu vực ven sông Hồng.
		Phía Tây đường Nguyễn Khoái (Đoạn từ số 1 Nguyễn Khoái -đường vào bên xe Lương Yên đến nút giao với đường Minh Khai)	27	97	Đảm bảo phù hợp với cảnh quan khu vực ven sông Hồng. Lưu ý nút giao với đường Minh Khai.
		Phía Tây đường Nguyễn Khoái (Đoạn từ nút giao với đường Minh Khai đến nút giao với đường Vĩnh Tuy)	39	140	Đảm bảo phù hợp với cảnh quan khu vực ven sông Hồng. Lưu ý nút giao với đường Vĩnh Tuy, và Minh Khai.

II.2. Khu vực hai bên tuyến phố hướng tâm

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

TT	Tuyến phố	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
1	Giảng Võ - Láng Hạ	Phố Giảng Võ (Đoạn từ nút giao với đường Nguyễn Thái Học đến nút giao với đường Cát Linh)	-	-	a) Không xây dựng công trình cao tầng. b) Đối với các ô đất nằm giáp với chỉ giới đường đỏ tại nút giao Cát Linh - Giảng Võ: Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng với chiều cao tối đa 21 tầng/76 m.
		Phố Giảng Võ (Đoạn từ nút giao với đường Cát Linh đến nút giao với đường La Thành)	21	76	a) Đảm bảo kết nối không gian cao tầng tại khu chung cư Giảng Võ, khu chung cư Hào Nam. b) Tại vị trí khu trung tâm triển lãm Giảng Võ, nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng làm điểm nhấn, phù hợp với quy định tại Mục II.4.

TT	Tuyến phố	Đoạn	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Điều kiện riêng
2		Phố Láng Hạ (Đoạn từ nút giao với phố Giảng Võ đến nút giao với ngõ 29 Láng Hạ)	24	86	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao đường Giảng Võ - đường Láng. b) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Láng: Đảm bảo phù hợp cảnh quan khu vực, kết nối các không gian cao tầng tại khu vực.
		Phố Láng Hạ (Đoạn từ nút giao với ngõ 29 Láng Hạ đến nút giao với đường Láng)	27	97	a) Đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực hiện hữu. b) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Láng: Đảm bảo phù hợp cảnh quan khu vực, kết nối các không gian cao tầng tại khu vực, phù hợp với quy định tại Mục II.4.
	Văn Cao - Liễu Giai - Nguyễn Chí Thanh	Phố Văn Cao (Đoạn từ nút giao với đường ven hồ Tây đến nút giao với đường Hoàng Hoa Thám)	24	86	a) Không xây dựng công trình cao tầng tại khu đất cây xanh, thể dục thể thao được quy định tại quy hoạch phân khu đô thị H1-2. b) Đảm bảo không xây dựng công trình cao tầng trong khoảng cách tối thiểu 50m tới mép hồ.
		Phố Văn Cao (Đoạn từ nút giao với đường Hoàng Hoa Thám đến nút giao với đường Đội Cấn)	24	86	Đảm bảo phù hợp cảnh quan khu vực, kết nối với không gian khu vực Hồ Tây.
		Phố Liễu Giai	25	90	Đảm bảo phù hợp không gian kiến trúc cảnh quan khu vực và hồ Ngọc Khánh.
		Phố Nguyễn Chí Thanh (Đoạn từ nút giao với đường Kim Mã đến nút giao với đường La Thành)	25	90	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan đoạn nút giao với đường Kim Mã, và nút giao với đường La Thành. b) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Láng: Đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Mục II.4.

TT	Tuyến phố	Đoạn	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Điều kiện riêng
		Phố Nguyễn Chí Thanh (Đoạn từ nút giao với đường La Thành đến nút giao với đường Láng)	27	97	a) Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan đoạn nút giao với đường La Thành và nút giao với đường Láng. b) Đối với các ô đất nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Láng: Đảm bảo tuân thủ nguyên tắc quy định tại Mục II.4.
3	Tôn Đức Thắng - Nguyễn Lương Bằng - Tây Sơn	Phố Tôn Đức Thắng (Đoạn từ nút giao với phố Nguyễn Thái Học đến nút giao với ngõ 221 Tôn Đức Thắng)	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng.
		Phố Tôn Đức Thắng (Đoạn từ nút giao với ngõ 221 Tôn Đức Thắng đến nút giao với đường Xã Đàn)	-	-	Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị H1-3 đã được phê duyệt.
		Phố Nguyễn Lương Bằng	-	-	Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị H1-3 đã được phê duyệt.
		Phố Tây Sơn (Đoạn từ nút giao với phố Hồ Đắc Di đến nút giao với đường Chùa Bộc)	-	-	a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị H1-3 đã được phê duyệt. b) Đối với ô phố giáp với nút giao Chùa Bộc - Tây Sơn, cho phép xây dựng tối đa 24 tầng/86m.
		Phố Tây Sơn (Đoạn từ nút giao với đường Chùa Bộc đến nút giao với đường Láng)	24	86	Đảm bảo an toàn đường sắt đô thị theo quy định hiện hành, khuyến khích kết nối các không gian ngầm đô thị.

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

II.3. Khu vực hai bên tuyến phố chính

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

TT	Tuyến phố	Đoạn	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Điều kiện riêng

TT	Tuyến phố	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
1	Hào Nam - Hoàng Cầu - Yên Lãng	Phố Hào Nam	13	46	Đảm bảo phù hợp cảnh quan hai bên đường.
		Phố Hoàng Cầu	24	86	Đảm bảo phù hợp với không gian cảnh quan khu vực hồ Hoàng Cầu, tuyến đường sắt trên cao.
		Phố Yên Lãng	24	86	Lưu ý đảm bảo an toàn đường sắt đô thị theo quy định hiện hành, khuyến khích kết nối các không gian ngầm đô thị.
2	Hàng Đậu - Phan Đình Phùng - Hoàng Hoa Thám	Các phố Hàng Đậu, Phan Đình Phùng	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng.
		Đường Hoàng Hoa Thám (đoạn từ nút giao với đường Hùng Vương đến nút giao với phố Ngọc Hà)	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng.
		Phố Hoàng Hoa Thám (đoạn từ nút giao với phố Ngọc Hà đến nút giao với đường Văn Cao)	-	-	Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị A1, A6, H1-2 và Thiết kế đô thị được duyệt.
		Phố Hoàng Hoa Thám (đoạn từ nút giao với đường Văn Cao đến nút giao với đường Hoàng Quốc Việt)	24	86	Đảm bảo kết nối không gian kiến trúc cảnh quan đoạn nút giao với đường Hoàng Quốc Việt và vành đai 2.
3	Lò Đức - Kim Ngưu	Phố Lò Đức	-	-	a) Không xây dựng công trình cao tầng. b) Đối với các ô đất nằm giáp với chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Trần Khát Chân - Vành đai 1: Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tuân thủ quy định tại Mục II.4.

TT	Tuyến phố	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
		Phố Kim Ngưu	24	86	Đảm bảo phù hợp cảnh quan hai bên bờ sông Kim Ngưu.
4	Chùa Bộc - Thái Hà - Huỳnh Thúc Kháng - Pháo Đài Láng kéo dài	Pháo Đài Láng kéo dài	-	-	a) Không xây dựng công trình cao tầng. b) Đối với các ô đất nằm giáp với chỉ giới đường đỏ tại nút giao với các tuyến phố chính: Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tuân thủ quy định tại Mục II.4.
		Phố Huỳnh Thúc Kháng	13	46	Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị H1-2, H1-3 và Thiết kế đô thị được duyệt.
		Phố Thái Hà	13	46	Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị, H1-3 và Thiết kế đô thị được duyệt.
		Phố Chùa Bộc	-	-	a) Không xây dựng công trình cao tầng. b) Đối với các ô đất nằm giáp với chỉ giới đường đỏ tại nút giao với các tuyến phố chính: Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tuân thủ quy định tại Mục II.4.
5	Phạm Ngọc Thạch - Tôn Thất Tùng	Các phố Phạm Ngọc Thạch, Tôn Thất Tùng	-	-	a) Không xây dựng công trình cao tầng. b) Đối với các ô đất nằm giáp với chỉ giới đường đỏ tại nút giao với các tuyến phố chính và vành đai: Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tuân thủ quy định tại Mục II.4.

TT	Tuyến phố	Đoạn	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
			(tầng)	(m)	
6	Đội Cấn	Phố Đội Cấn (Đoạn từ nút giao với đường Bưởi đến nút giao với ngõ 210 Đội Cấn)	-	-	a) Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng Quy hoạch phân khu đô thị H1-2 và Thiết kế đô thị được duyệt. b) Đối với các ô đất nằm giáp với chỉ giới đường đỏ tại nút giao với đường Bưởi và đường Nguyễn Chí Thanh: Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng, tuân thủ quy định tại Mục II.4.
		Phố Đội Cấn (Đoạn từ nút giao với ngõ 210 Đội Cấn đến nút giao với phố Ngọc Hà)	-	-	Không xây dựng công trình cao tầng

II.4. Khu vực điểm nhấn đô thị

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

TT	Khu vực	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
		(tầng)	(m)	
A	Tổ hợp công trình cao tầng			
1	Khu vực xung quanh hồ Giảng Võ			a) Khu chung cư, tập thể cũ (Giảng Võ): Theo quy định riêng về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ quy định tại điểm 3 Mục I.2. b) Tại khu vực triển lãm Giảng Võ: Thực hiện theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Tổ hợp hỗn hợp Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa, tỷ lệ 1/500 tại số 148 phố Giảng Võ được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3696/QĐ-UBND ngày 16/7/2024.

TT	Khu vực	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
		(tầng)	(m)	
2	Khu vực xung quanh hồ Thành Công	24	86	Khu chung cư, tập thể cũ (Thành Công): Theo quy định riêng về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ quy định tại điểm 3 Mục I.2.
3	Khu vực ga và xung quanh ga Hà Nội			Công trình cao tầng được xem xét theo các yêu cầu về TOD.
4	Khu vực Ô Đông Mác - Nguyễn Khoái	21	76	a) Công trình cao tầng phải đảm bảo giảm mật độ xây dựng, tạo không gian thoáng, thông tầng tại các tầng để, kết nối không gian công cộng với không khu vực. b) Các ô đất nằm giáp với đường Nguyễn Khoái nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng phù hợp với quy định tại Mục II.1.
B	Nút giao thông <i>(Nghiên cứu xây dựng công trình cao tầng tại các ô đất giáp với chỉ giới đường đỏ tại các nút giao thông, với hình thức kiến trúc mới, phù hợp với cảnh quan khu vực, được Hội đồng kiến trúc quy hoạch Thành phố thông qua)</i>			
1	Nút giao 1. Nút giao đường vành đai 2 - Hoàng Hoa Thám - Hoàng Quốc Việt	39	140	Đảm bảo phù hợp với phương án bảo tồn công trình di tích tôn giáo tín ngưỡng Đình An Thái, gần khu vực nút giao.
2	Nút giao 2. Nút giao đường Cầu Giấy - La Thành - Bưởi - Láng	39	140	a) Không xây dựng công trình cao tầng tại phía Đông Bắc nút giao (khu vực công viên Thủ Lệ). b) Đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao thông Cầu Giấy - La Thành - Bưởi - Láng.

TT	Khu vực	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
		(tầng)	(m)	
3	Nút giao 3. Nút giao đường Nguyễn Chí Thanh, Láng	39	140	Đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao thông Nguyễn Chí Thanh - Láng.
4	Nút giao 4. Nút giao đường Láng Hạ, Láng	39	140	Đảm bảo phù hợp với phương án bảo tồn Đình Ứng Thiên, Chùa Cảm Ứng.
5	Nút giao 5. Nút giao đường Tây Sơn, Láng	39	140	Đảm bảo phù hợp với phương án bảo tồn Chùa Phúc Khánh.
6	Nút giao 6. Nút giao đường Giải Phóng, Trường Chinh, Đại La	39	140	Đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao thông Giải Phóng - Trường Chinh - Đại La.
7	Nút giao 7. Nút giao đường Nguyễn Chí Thanh, La Thành	24	86	a) Đảm bảo phù hợp cảnh quan khu vực và hồ Ngọc Khánh. b) Đối với ô đất nằm trong khu vực cải tạo, xây dựng lại chung cư (Bắc Thành Công): Theo quy định riêng về cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ quy định tại điểm 3 Mục I.2.
8	Nút giao 8. Nút giao đường Kim Ngưu, Minh Khai	39	140	Đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao thông đường Kim Ngưu, Minh Khai.

TT	Khu vực	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
		(tầng)	(m)	
9	Nút giao 9. Nút giao đường Nguyễn Khoái, Vĩnh Tuy	21	76	a) Phía Đông nút giao là sông Hồng và khu vực Cảng thực hiện theo quy hoạch, dự án riêng. c) Đảm bảo phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực nút giao thông đường Nguyễn Khoái, Vĩnh Tuy.
10	Nút giao 10. Nút giao Láng Thượng, Chùa Láng	-	-	Quy mô công trình thực hiện theo thiết kế đô thị riêng hoặc được xác định trong quá trình triển khai thực tế.
11	Nút giao 11. Nút giao Tôn Thất Tùng, Chùa Bộc	-	-	
	Các vị trí khác			
1	Tại nút giao khu đô thị Tây Hồ Tây và vành đai 2	39	140	- Đối với các ô đất còn lại nằm giáp chỉ giới đường đỏ tại nút giao, được phép xây dựng công trình cao tầng làm điểm nhấn. - Được cụ thể hóa tại quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt. Công trình điểm nhấn phải có hình thức kiến trúc mới, độc đáo, được Hội đồng kiến trúc quy hoạch Thành phố thông qua. - (*) Đối với khu vực bán đảo Quảng An:
2	Khu vực bán đảo phía đông Hồ Tây	39	140	+ Thực hiện theo Quy hoạch chi tiết Khu vực trục không gian Trung tâm bán đảo Quảng An tỷ lệ 1/500. + Đối với công trình của Đảng, Nhà nước: Các chỉ tiêu, yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan được xác định trên cơ sở đặc thù của công trình, chỉ đạo của các cấp và thực hiện theo dự án riêng.

TT	Khu vực	Tầng cao tối đa	Chiều cao tối đa	Điều kiện riêng
		(tầng)	(m)	
3	Khu vực bán đảo Quảng An	(*)	(*)	
4	Khu vực ô đất tại 29 Liễu Giai	45	162	